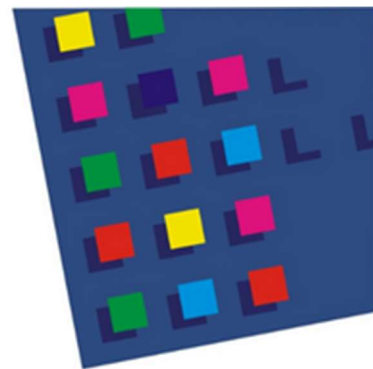


# Általános Szerződési Feltételek



A jelen Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) tartalmazza mindazon rendelkezéseket, amely a debreceni **Kölcsey Központ** bérletével kapcsolatosan létrejött bérleti szerződések elválaszthatatlan részeit képezik, és ezáltal a szerződő felekre nézve kötelező erővel bírnak csakúgy, mint az egyes bérleti szerződések rendelkezései.

- 1.) A bérleti szerződést - tekintettel annak rövid idejű határozott időtartamára, valamint a felek ilyen irányú akaratára is - **rendes felmondás** útján megszüntetni nem lehet.
- 2.) Az **azonnali hatályú felmondási jog** gyakorlására a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk., az egyéb hatályos magyar jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadóak. Az azonnali hatályú felmondási jog gyakorlása csak írásban, indokolási kötelezettség mellett történhet.
- 3.) **Elállási jog:**

A bérleti szerződést bármelyik fél jogosult - a másik szerződő fél szerződésszegésének hiányában is - **elállás** útján az ÁSZF jelen pontjában meghatározott feltételek szerint megszüntetni. Az elállás a szerződést felbontja, azaz a szerződés a megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg. Az elállási jog gyakorlása minden esetben csak írásban történhet, az elállásról szóló egyoldalú, címzett jognyilatkozatot pedig az ezen szerződéses jogával élő fél indokolni nem köteles.

Az elállás abban az esetben tekinthető a másik féllel szemben érvényesen közöltnek, ha az írásban történt. Az írásbeli közlés kézbesítése történhet személyesen (a másik fél által aláírt elismervény ellenében), postai úton, a másik félnek a jelen szerződésben rögzített székhelyére történő ajánlott küldemény feladásával vagy elektronikus formában a másik félnek a cégjegyzékben fellelhető email címére küldve. Az elektronikus formában benyújtott dokumentumnak a képviselőre jogosult aláírásával ellátott Pdf. fájlformátumúnak kell lennie. Szerződő felek kölcsönösen kötelesek esetleges székhelyváltozásukat a másik fél részére írásban bejelenteni, ennek elmulasztása esetén az elállásról szóló jognyilatkozat kézbesítésének sikertelenségére a másik féllel szemben eredménnyel nem hivatkozhatnak.

A kézbesítés megtörténte napjának - postai úton való kézbesítés esetén - a küldemény igazolt postára adásának napját követő 3. (*harmadik*) munkanap tekinthető, kivéve abban az esetben, ha a küldeményt emailen is megküldték a másik fél részére. Ez utóbbi esetben a közlés napja az igazolt e-mail küldés napja, feltéve, hogy ettől számított 3 (három) napon belül a személyes átvétel is megtörténik vagy a postai küldemény ezen határidőn belül megérkezik a másik félhez; ennek hiányában a fentebb részletezett főszabály érvényesül a kézbesítés napja tekintetében.

Amennyiben az elállási jog gyakorlására a bérleti időszak kezdő napját megelőzően a **Kölcsey Központ valamennyi helyisége tekintetében** legalább **31 /harmincegy/ nappal** kerül sor, úgy fizetési kötelezettség az elállási jogával élő felet a másik szerződő fél irányába a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatosan nem terheli, azonban az eredeti állapot helyreállítása keretében szerződő felek kötelesek az esetlegesen egymás részére már nyújtott szolgáltatásokat visszaszolgáltatni a másik fél részére, legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésétől számított **15 /tizenöt/ napon** belül.

A fenti időszakon belüli, a másik fél szerződésszegésének hiányában gyakorolt elállás esetén a szerződéstől elálló fél köteles a másik fél részére - a bérleti szerződés 4.) pontjában meghatározott összegű bruttó bérleti díj alapul vételével - a szerződés 8.) pontjában foglalt táblázat szerint meghatározott részének megfelelő összegű **bánatpénzt** megfizetni. A bánatpénz összegét a szerződéstől elálló fél köteles az elállásra vonatkozó jognyilatkozatnak a másik féllel történő közlésével egyidejűleg kiegyenlíteni banki átutalás vagy a másik fél pénztárába történő befizetés útján. A bánatpénz jelen pont szerinti összege megfizetésének időpontjáig az elállásról szóló jognyilatkozat a másik féllel szemben nem hatályosul, így a közlés időpontjának a bánatpénz másik félhez történő megérkezése (bankszámlán történő jóváírás vagy pénztári befizetés napja) minősül.

4.) Bérelő a határozott időtartam lejártakor, illetőleg a bérleti szerződés bármilyen egyéb okból bekövetkező megszűnése vagy megszüntetése esetén **3 (három) órá**n belül köteles a bérlet tárgyát képező helyiségeket, illetőleg a Kőlcsey Központ épületét elhagyni, és a helyiségeket ingóságaitól kiürített, tiszta állapotban a bérbeadó részére visszaszolgáltatni.

5.) Bérelő a helyiségeket akkor is köteles a szerződés megszűnésétől számított **3 (három) órá**n belül a bérbeadó rendelkezésére bocsátani és azokat elhagyni, ha a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásával vagy annak bármilyen egyéb okból történő megszűnésével, megszüntetésével nem ért egyet, és jogainak érvényesítése céljából bérelő vagy bérbeadó a bírósághoz fordul.

6.) Amennyiben bérelő bármely, a bérleti jogviszony alapján őt terhelő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz maradéktalanul eleget, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérelő részére. Ilyen esetben a bérelő **meghiúsulási kötbéré**ként köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában megjelölt bruttó bérleti díjjal megegyező összeg **8 (nyolc) nap**on belüli kiegyenlítésére, a bérbeadó pedig jogosult a meghiúsulási kötbér összegén felüli igazolt kárainak megtérítését is követelni a bérleőtől.

7.) Amennyiben bérelő a bérleti szerződés 6.) pontjában foglalt valamely adatszolgáltatási kötelezettségének - neki felróható okból kifolyólag - határidőben nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérelő részére. Ilyen esetben a bérelő **meghiúsulási kötbéré**ként köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában megjelölt bruttó bérleti díjjal megegyező összeg **8 (nyolc) nap**on belüli kiegyenlítésére, a bérbeadó pedig jogosult a meghiúsulási kötbér összegén felüli igazolt kárainak megtérítését is követelni a bérleőtől.

Abban az esetben, ha az adatszolgáltatás késedelmes teljesítése vagy nem teljesítése a bérelőnek nem felróható okból történik, illetőleg akkor, ha a késedelmes adatszolgáltatás a rendezvény meghiúsulását nem eredményezi, úgy a bérbeadót nem illeti ugyan meg az egyoldalú elállás joga, de a bérelő köteles a bérbeadó részére megtéríteni minden olyan igazolt kárt és többletkiadást, amely a bérelő szerződésszegő magatartásával ok-okozati összefüggésben áll.

8.) Bérelő a szerződés tárgyát képező helyiségeket ismert, megtekintett állapotban veszi bérbe. Bérelő a helyiségek átvételétől kezdődően húzza a helyiségek minden hasznát, és a visszaadás időpontjáig viseli az azokkal kapcsolatos terheket.

9.) Bérelő a bérelt helyiségekben reklámfeliratot, -transzparenst vagy egyéb hasonló jellegű hirdetést csak úgy helyezhet el, ha azzal a helyiségekben található hirdetéseket részben sem takarja el, és az elhelyezést a bérbeadó előzetesen írásban engedélyezi.

A hozzájárulás megtagadásának csak abban az esetben van helye, ha az elhelyezni szándékozott hirdetés valamely már megkötött reklámszerződésben foglalt bérbeadói kötelezettségekkel ellentétes következményekkel jár. A hozzájárulás megtagadását a bérbeadó indokolni köteles; amennyiben a bérelő a megtagadás alapjául szolgáló indokot megszünteti, úgy a hozzájárulás megtagadásának nincs helye. A hirdetések elkészítésének, elhelyezésének és eltávolításának költségei a bérleőt terhelik.

#### 10.) **Vendéglátóipari szolgáltatások:**

##### **Kőlcsey Központ:**

A Kőlcsey Központban **ellenérték fejében végzendő vendéglátóipari szolgáltatás** nyújtására a bérbeadóval erre külön szerződést kötött harmadik személynek (ÁSZ Vendéglátó és Parképítő Kft.) van kizárólagos joga, ezért bérelő a bérlet időtartama alatt a Kőlcsey Központban az épületben található büfék tevékenységi körébe tartozó, illetőleg egyéb vendéglátóipari szolgáltatást a kizárólagos jogosult előzetes írásbeli engedélye nélkül nem végezhet.

Más, vendéglátóipari szolgáltatást ellenérték fejében nyújtó személyhez a bérelő csak és kizárólag abban az esetben fordulhat, ha a kizárólagos jogosult a vendéglátóipari szolgáltatás nyújtását nem tudja és/vagy nem akarja vállalni és erről írásbeli nyilatkozatot tesz a bérelő részére.

Amennyiben a bérelő speciális, a büfékben nem nyújtott vendéglátóipari szolgáltatást is igényel, illetőleg a büféhelyiségeken kívül végzendő szolgáltatásra is igényt tart, úgy ezen szolgáltatások tekintetében elsődlegesen közvetlenül a kizárólagos jogosulthoz köteles fordulni, és vele kell a megállapodás megkötésére irányuló tárgyalásokat megkezdenie.

A jelen fejezet alkalmazásában vendéglátóipari szolgáltatásnak minősül bármilyen élelmiszer, étel, alkoholos és alkoholmentes ital, kávé, frissítő és/vagy dohányáru árusítása a Kőlcsey Központ területén harmadik személy részére, ideértve az egyes rendezvények alkalmával azok felszolgálatát is az ott részt vevő személyek számára.

Amennyiben bérelő a Kőlcsey Központban a kizárólagos jogosult által nyújtott vendéglátóipari szolgáltatásokat igénybe venni nem kívánja, hanem más személytől szeretné ezen szolgáltatásokat megrendelni, úgy a kizárólagos

jogosult az ehhez szükséges írásbeli hozzájárulás megadását megfelelő nagyságú ellenérték (lelépti díj) megfizetéséhez kötheti, amely fedezetet nyújt kieső bevételei pótlására.

Az **ellenérték nélkül végzendő vendéglátóipari szolgáltatások** nyújtására vonatkozó szabályok az alábbiak:

A Kölcsey Központban a bérlő, illetőleg az egyes kiállító cégek jogosultak a bérelt helyiség(ek)ben megtartásra kerülő rendezvény időtartama alatt saját standjaikon a saját vendégeik részére az alább felsorolt vendéglátóipari termékeket helyben fogyasztás céljából kínálni azzal a feltétellel, hogy ezen termékek kínálása nem lehet kereskedelmi célzatú, és azokért a kiállító cégek ellenértéket semmilyen esetben sem kérnek (kereskedelmi célzatú és/vagy kereskedelmi mennyiségű termék kínálása csak ellenérték felszámítása mellett történhet, és ilyen esetben az ellenérték fejében végzendő vendéglátóipari tevékenységre vonatkozó fenti rendelkezések alkalmazandók a felek jogviszonyában). Ilyen vendéglátóipari termékek a következők lehetnek: üdítő- és rostos ital, ásványvíz, kávé, cappuccino, ropi, keksz, chips, egyéb édes és/vagy sós aprósütemény, csokoládé, gyümölcs. Bérlő, illetőleg a kiállító cégek ezen vendéglátóipari termékek kínálására csak és kizárólag abban az esetben jogosultak a Kölcsey Központ területén, ha az adott rendezvény időtartamára és helyszínére vonatkozóan kiadott érvényes kitepedési engedéllyel rendelkeznek. Bérlő, illetőleg a kiállító cégek azonban az ellenérték nélkül végzett, részükre engedélyezett felszolgálás során nem vihetnek be a Kölcsey Központ területére helyben készíthető ételek és italok előállítására szolgáló sütő- és főzőberendezéseket, valamint olyan meleg- és hidegkonyhai, valamint cukrászati termékeket (pl. készételek, hidegkonyhai termékek, sütemények, töltelékárúk, fagyalt, stb.), amelyeknek az előállítása, tárolása és szervirozása egyébként is csak szigorú egészségügyi előírások betartása mellett, a Nemzeti Népegészségügyi Központ (NNK) engedélyének beszerzése esetén történhetne.

A bérlő, illetőleg az egyes kiállító cégek az ezen ellenérték nélkül felkínált termékek beszerzése tekintetében elsődlegesen ugyancsak közvetlenül a kizárólagos jogosulthoz kötelesek fordulni, és vele kell a megállapodás megkötésére irányuló tárgyalásokat megkezdeniük. A kizárólagos jogosulttól független beszerzési helyről a bérlő (kiállító cég) csak és kizárólag abban az esetben rendelheti meg az ellenérték nélkül felszolgált termékeket, ha a kizárólagos jogosult ezen vendéglátóipari szolgáltatás nyújtását nem tudja vagy nem akarja vállalni és erről írásbeli nyilatkozatot tesz.

Minden olyan esetben, amikor a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő által igényelt vendéglátási tevékenységhez a bérbeadó valamely kiszolgáló helyiséget (pl. foyér) külön ellenérték kikötése nélkül engedi át a bérlő részére, akkor a vendéglátóipari tevékenységhez igényelt berendezési és/vagy felszerelési tárgyak biztosításának és pakolásának költségeire, valamint a takarítás költségére a bérleti díj fedezetet nem nyújt, ezért ezen költségek tekintetében a bérlőnek ugyancsak az ÁSZ vendéglátó és Parképítő Kft.-vel kell megállapodnia.

#### **Közös rendelkezések:**

Abban az esetben, ha a bérlő az ÁSZF jelen fejezetében foglalt kötelezettségeit neki felróható okból megszegi, úgy felelős minden olyan kárért, amely ennek következtében a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft. -t vagy egyéb személy(eke)t ért, ideértve a szerződésszegés következményeként a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft. által a kizárólagos vendéglátóipari szolgáltató részére kifizetett kártérítés vagy egyéb hasonló anyagi jellegű juttatás összegét, valamint a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft. -t ért valamennyi kár összegét is, különös figyelemmel az elmaradt haszon összegére is.

Amennyiben bérlő az ÁSZF jelen pontjában részletezett kötelezettségeit megszegi, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú jognyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérlő részére. Ilyen esetben a bérlő **meghiúsulási kötbéréként** köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában meghatározott bruttó bérleti díjjal megegyező összeg **8 (nyolc) napon** belüli kiegyenlítésére, a bérbeadó pedig jogosult a meghiúsulási kötbér összegén felüli igazolt kárainak megtérítését is követelni a bérlőtől.

A biztonsági szolgálat alkalmazottai az ÁSZF jelen pontjában foglaltak szerint nem engedélyezett vendéglátóipari termékeknek a bérelt helyiségek területére történő behozatalát jogosultak megakadályozni. Bérlő vállalja, hogy erre a rendezvényeket látogató személyek figyelmét felhívja, ideértve a rendezvényekhez kapcsolódó előkészületi munkákat végző személyeket is.

11.) A bérbeadó által megkötött szerződések értelmében a bérleti jogviszony tárgyát képező rendezvény időpontjában az üdítő és szeszesital vonatkozásában kizárólagosan az ÁSZ Vendéglátó és Parképítő Kft. által forgalmazott termékek forgalmazhatóak a Kölcsey Központban. A szerződések értelmében az ÁSZ Vendéglátó és Parképítő Kft. által forgalmazott termékekkel konkurens más cégek megjelenítésére sincs lehetőség a bérlet tárgyát képező helyiségekben, ideértve a reklámcélú megjelenítés valamennyi formáját is.

Bérlő ezen **termék- és reklámkizárólagosságot** a bérleti jogviszony tárgyát képező rendezvénnyel összefüggésben semmilyen mértékben nem sértheti meg, tekintettel többek között arra a tényre is, hogy az ÁSZF-ben korábban rögzítettek szerint a vendéglátóipari szolgáltatások nyújtására harmadik személy (azaz a kizárólagos vendéglátóipari szolgáltató) rendelkezik kizárólagos jogosultsággal.

Amennyiben bérlő az ÁSZF jelen pontjában foglalt kötelezettségeit neki felróható okból megszegi, úgy felelős minden olyan kárért, amely ennek következtében a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft.-t vagy egyéb személy(eke)t ért, ideértve a szerződésszegés következményeként a Főnix Rendezvényszervező

Közhasznú Nonprofit Kft. által az ÁSZ Vendéglátó és Parképítő Kft. részére kifizetett kártérítés vagy egyéb hasonló anyagi jellegű juttatás összegét, valamint a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft.-t ért valamennyi kár összegét is, különös figyelemmel az elmaradt haszon összegére.

Amennyiben bérlő az ÁSZF jelen pontjában részletezett kötelezettségeit megszegi, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú jognyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérlő részére. Ilyen esetben a bérlő **meghiúsulási kötbéréként** köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában meghatározott bruttó bérleti díjjal megegyező összeg **8 (nyolc) napon** belüli kiegyenlítésére, a bérbeadó pedig jogosult a meghiúsulási kötbér összegén felüli igazolt kárainak megtérítését is követelni a bérlőtől.

12.) Bérlő az általa szervezett rendezvény lebonyolítása érdekében a helyiségekben különböző ideiglenes építményeket, átalakításokat (a lyukak fúrását is beleértve) csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának beszerzését követően helyezhet (végezhet) el saját költségén, amellyel összefüggésben bérlő minden esetben köteles előzetesen írásban tájékoztatni a bérbeadót az elhelyezéshez és a működtetéshez kapcsolódóan felmerülő technikai igényekről, valamint az építményekhez szükséges áramigényekről is. Bérlő ideiglenes építményeket csak a szükséges engedélyek birtokában helyezhet el a bérelt helyiségekben akként, hogy azok felépítése a helyiségekben károkat nem okozhat. Az építmények által okozott esetleges károkért a bérlő teljes körű felelősséget vállal. A létesített ideiglenes építményeket a bérlő a bérleti időszak lejártának időpontjáig köteles saját költségén elbontani.

13.) A Kölcsey Központ helyiségeinek bérbevétele esetén - tekintettel arra, hogy a Kölcsey Központ pinceszintjén található **teremgarázs** a DV Parking Kft. üzemeltetésében működik, amelynek használatára a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft. bérbeadónak ráhatása nincs - a bérbeadónak a teremgarázsban lévő parkolók használatának ellenértéke tekintetében semmilyen kedvezmény nyújtására nincs lehetősége a bérlő, illetőleg a bérlő által szervezett rendezvény közreműködői és/vagy látogatói részére. A parkolók igénybe vétele csak saját felelősségre és saját költségre történhet.

14.) A bérlet tárgyát képező helyiségekben való értéknövelő beruházáshoz vagy a helyiségek albérlébe adásához, illetőleg a használat más formában harmadik személy(ek) részére történő átengedéséhez (ide nem értve termékszervező a bérlő által a helyiségek bérletére indító cél alapján megtartani kívánt rendezvény közönsége és közreműködői részére a rendezvény keretei között biztosított használatot) a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó a bérleti szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani.

15.) A bérleti szerződésben megállapított **bérleti díj nem nyújt fedezetet** az alábbiakra:

- rendezvényszervezői felelősségbiztosítás
- egészségügyi biztosítási feladatok

Bérlő köteles a bérleti jogviszony kezdő napját megelőző nap déli 12.00 órájáig megkötni a bérelt helyiség(ek)ben megtartani szándékozott rendezvényre vonatkozó **rendezvényszervezői felelősségbiztosítást**. Ezen bérlői kötelezettség elmulasztása esetén bekövetkező valamennyi káreseményért a felelősség kizárólagosan a bérlőt, mint a rendezvény szervezőjét terheli, a bérbeadó a rendezvényszervezői felelősségbiztosítás hiányából, illetőleg nem megfelelő voltából eredő valamennyi felelősségét kizárja a bérlővel és/vagy harmadik személyekkel szemben.

Bérlő köteles továbbá az általa szervezett rendezvény tekintetében a bérleti jogviszony kezdő napját megelőző nap déli 12.00 órájáig gondoskodni a jogszabályok által kötelezően előírt **egészségügyi biztosításról**, és ennek keretében az 5/2006. (II. 7.) EüM. rendelet hatálya alá tartozó, a bérlemény helyszínére is kiterjedő működési engedéllyel rendelkező, mentési tevékenységet végző szervezettel a fenti határidőn belül az írásbeli megállapodás megkötéséről a mentési tevékenység ellátása tekintetében. Bérlő jogosult arra is, hogy erre vonatkozó igénye esetén az egészségügyi biztosítást írásban - külön díjazás ellenében - a bérbeadón keresztül rendelje meg a bérbeadóval szerződésben álló egészségügyi szolgáltatótól; ilyen esetben a bérbeadó az egészségügyi biztosítás nyújtásával kapcsolódóan felmerülő költségeket jogosult a bérlő irányában továbbszámolni. Amennyiben jogszabály a bérlő által szervezett rendezvény tekintetében nem ír elő egészségügyi biztosítási kötelezettséget, úgy természetesen a bérlőt nem terheli ilyen kötelezettség. Az ezen kötelezettség elmulasztása esetén bekövetkező valamennyi káreseményért a felelősség szintén kizárólagosan a bérlőt, mint a rendezvény szervezőjét terheli, a bérbeadó az egészségügyi biztosítás hiányából és/vagy a nem megfelelő egészségügyi biztosításból eredő valamennyi felelősségét ugyancsak kizárja a bérlővel és/vagy harmadik személyekkel szemben.

Szerződő felek ismételten rögzítik, hogy a bérleti szerződés jelen pontjában meghatározott bérlői kötelezettségek elmulasztása, illetőleg hiányos és/vagy hibás teljesítése esetén az ebből eredő valamennyi anyagi és büntetőjogi felelősség kizárólagosan a bérlőt, mint az adott rendezvény szervezőjét terheli.”

16.) Bérlő az általa bérelt helyiségeket csak olyan célokra jogosult igénybe venni, amelyek a Kölcsey Központ, valamint a bérelt helyiségek állagát, azok további rendeltetészerű használatát semmilyen módon nem korlátozzák vagy akadályozzák. A fentiekől eltérő tevékenység végzése esetén bérbeadó a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

17.) Amennyiben a bérlet időtartama alatt a bérlő által használt helyiségekben kár keletkezik a bérbeadó tulajdonában és/vagy használatában lévő vagyontárgyakban, akkor bérlő a kárt - saját vagy alkalmazottai felróható

magatartása esetén - **15 (tizenöt) napon** belül köteles megtéríteni bérbeadó számára. Ha a károkozás nem róható fel a bérlőnek, a bérbeadó viseli azt a kárt, amely másra nem hárítható át.

A bérlet időtartama alatt a közönség vagy a bérelt helyiséget használó egyéb személyek életében, testi épségében vagy vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért a felelősség a bérlőt, mint a rendezvény szervezőjét terheli. A bérlő felelős továbbá minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Amennyiben a bérlő a helyiségeket a bérbeadó engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

18.) A Kölcsey Központ egész területén szigorúan tilos a dohányzás, dohányozni csak az erre kijelölt dohányzóhelyen lehet. Bérlő köteles a fentiekre az általa szervezett rendezvényt látogató személyek figyelmét felhívni, ideértve a rendezvényhez kapcsolódó előkészületi munkálatokat végző személyeket is. Az ezen kötelezettség megszegésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi kárért a felelősség a bérlőt terheli.

19.) Bérbeadó csak és kizárólag abban az esetben vállal felelősséget a bérlőnek az általa bérelt helyiségekben lévő vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért, ha azok a bérbeadó vagy valamely alkalmazottja felróható (szándékos vagy gondatlan) magatartásának következtében keletkeztek. Nem felróható magatartás vagy harmadik személy által okozott kár esetén a bérlő viseli a dologban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

20.) A bérlő, mint a rendezvény szervezője köteles az általa szervezett rendezvényre, illetőleg a bérelt helyiségek használatára vonatkozó valamennyi hatályos jogszabályi rendelkezést, illetőleg egyéb jogi előírást (ideértve a bérelt helyiségre vonatkozó, a bérlő által előzetesen megismert Házirendet is) maradéktalanul betartani, amelyeket bérlő a bérleti szerződés hatálya alatt magára nézve kötelező érvényűnek ismer el. Amennyiben a jogszabályok, illetőleg egyéb jogi előírások megsértéséből adódóan bármilyen jellegű kár keletkezik a bérlő által bérelt helyiségekben, valamint a bérelt helyiségeket a rendezvény ideje alatt látogató személyek testi épségében, úgy azt szintén bérlő viseli.

21.) Bérlő a bérleti szerződés hatálya alatt köteles tartózkodni a csendháborítástól, és ezt a rendezvényen fellépő személyek, valamint a rendezvényt látogatók irányában is köteles érvényre juttatni. A bérlő köteles továbbá a szerződés hatálya alatt a tőle elvárható módon gondoskodni a rendezvény miatti esetleges parkolási problémák, valamint a szükségtelen szemetelés következményeinek a megszüntetéséről is. Az ÁSZF jelen pontjában foglaltakkal kapcsolatos valamennyi felelősség a bérlőt, mint a rendezvény szervezőjét terheli, és ezekkel összefüggésben a bérbeadó semmilyen jellegű felelősséget nem vállal a bérlő és/vagy harmadik személyek irányában.

22.) A bérleti jogviszony azonnali hatállyal felmondható a bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben kifejezetten nevesített eseteken túlmenően minden olyan esetben, ha valamelyik fél a bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben foglalt valamely rendelkezést megszegi, így különösen, de nem kizárólagosan akkor, ha bérlő az esedékes bérleti díjat határidőben nem egyenlíti ki, működésével a helyiségek állagát és állapotát veszélyezteti, illetőleg akkor, ha a bérlő az általa szervezett rendezvény látogatói (közreműködői) magatartásának figyelemmel kísérésére vonatkozó ellenőrzési kötelezettségét elmulasztja és ezáltal a bérbeadó kárt szenved.

23.) A bérbeadó bármely okból történő azonnali hatályú felmondási jogának gyakorlása esetén a bérlő **meghiúsulási kötbéréként** (kártérítési átalányként) a bruttó bérleti díj összegével megegyező mértékű összeget köteles a bérbeadó részére kiegyenlíteni a szerződés megszűnésétől számított **8 (nyolc) napon** belül, a bérbeadó pedig jogosult a meghiúsulási kötbér összegén felüli igazolt kárainak a megtérítését is követelni a bérlőtől.

24.) A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékai erejéig a bérlőnek a bérelt helyiségek területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Amennyiben a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

25.) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződésben és a jelen ÁSZF-ben foglalt nyilatkozatok csak írásbeli alakban tekinthetők hatályosan közöltnek, illetőleg felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés bármilyen módosítása csak és kizárólag írásbeli alakban, a felek erre irányuló egyező akaratnyilvánítása esetén lehetséges. A jelen ÁSZF 3.) pontjában foglalt, a kézbesítésre vonatkozó rendelkezések a jognyilatkozatok megtételénél is megfelelően irányadóak.

26.) Felek kötelesek a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan tudomásukra jutott, a másik félre vonatkozó valamennyi gazdasági és egyéb adatot, információt **üzleti titokként** megőrizni; ezen kötelezettségük a feleket a jogviszony megszűnését követően is terheli. A titoktartás alól felmentést csak a másik fél cégjegyzésre jogosult képviselője adhat. Az ezen kötelezettség megszegésével a másik félnek vagy harmadik személyeknek okozott károkat a titoksértő fél köteles megtéríteni.

27.) A sajtó részére a bérleti szerződéssel és/vagy a jelen ÁSZF-fel kapcsolatos, valamint a bérbeadóra és/vagy a Kölcsey Központra vonatkozó egyéb információkkal kapcsolatosan felvilágosítást a bérlő csak a bérbeadó ügyvezetőjének előzetes és írásbeli hozzájárulásával adhat. Ezen kötelezettség megszegése esetén a

bérlő köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában meghatározott bruttó bérleti díj összegével megegyező mértékű kötbért megfizetni a bérbeadó részére **8 (nyolc) napon** belül, a bérbeadó pedig jogosult a kötbér összegén felüli igazolt kárainak megtérítését is követelni a bérlőtől.

28.) A bérleti szerződés és/vagy a jelen ÁSZF bármely rendelkezésének érvénytelensége esetén a felek az érvénytelen részt - egyeztetést követően - közös megegyezés útján próbálják meg érvényes rendelkezéssel pótolni. A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy ilyen esetben egymással az érvénytelen rész helyettesítésére vonatkozóan tárgyalásokat kezdenek, és ennek során megkísérelnek olyan új rendelkezést találni, amely a lehető legjobban megfelel a szerződés célkitűzéseinek és a felek szerződéskötési akaratának. Az egész bérleti szerződés orvosolhatatlan részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a felek a bérleti szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

29.) A bérleti jogviszonyra vonatkozik a **hallgatólagos jogfeladás tilalma** is, amely azt jelenti, hogy amennyiben bármikor, bármelyik szerződő fél nem képes a másik felet valamely, a bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben foglalt szerződéses kötelezettség szigorú betartására kötelezni, az nem jelenti az arról való lemondást, hogy később a szerződésszerű magatartás kikényszeríthetővé váljék. A hallgatólagos jogfeladás tilalma kiterjed arra is, hogy amennyiben valamely rendelkezés a fél által megsértésre kerül, és a másik fél nem lép fel azonnal ez ellen, úgy ez nem jelenti azt, hogy ezzel a vétlen fél hozzájárulását adná ahhoz, hogy a későbbiekben a rendelkezés a másik fél által ismételtelen megsértésre kerüljön.

30.) Amennyiben a felek között a bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben foglalt bármely kérdésben vita merül fel, úgy felek kötelesek megkísérelni a békés úton történő megoldást. Ennek érdekében bármely fél egyeztetést kezdeményezhet a bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben foglalt valamely igényének érvényesítése végett. Amennyiben az egyeztetés nem vezet eredményre, úgy az egyeztetést kezdeményező fél jogosult igényét polgári peres úton, bíróság előtt érvényesíteni.

A peren kívül nem rendezhető vitás kérdések eldöntésére felek kikötik a perre hatáskörrel rendelkező, debreceni székhelyű bíróság (vagyis a **Debreceni Járásbíróság vagy a Debreceni Törvényszék**) kizárólagos illetékességét, amely bíróság a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) rendelkezéseinek megfelelően jár el

31.) A bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), illetőleg a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelő módon alkalmazni.

32.) A jelen okiratban foglalt Általános Szerződési Feltételek a **2023.06.20.** napját követő időszakra létrejövő bérleti szerződésekre vonatkoznak, és ezen bérleti szerződések elválaszthatatlan részeit képezik.

33.) A jelen ÁSZF hatálya kiterjed mindazon bérleti szerződésekre, amelyeket a **Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft.** (4026 Debrecen, Hunyadi u. 1-3. sz.) az üzemeltetésében lévő Debrecen, Hunyadi u. 1-3. sz. alatt található **Kölcsey Központ** egyes helyiségeinek a bérbeadásával kapcsolatosan kötött meg.

34.) Amennyiben a bérleti szerződés és a jelen ÁSZF között bármely kérdésben ellentét van, úgy a felek jogviszonyára elsődlegesen a bérleti szerződésben foglalt rendelkezések az irányadók.

35.) Az ÁSZF esetleges későbbi, a bérlőre nézve kedvezőtlenebb tartalmú módosításáról a **Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft.** postai úton értesíti mindazon bérlőket, akik már megkötött bérleti szerződéssel rendelkeznek a Kölcsey Központ tekintetében, legalább a módosítás hatályba lépését **15 (tizenöt) nappal** megelőzően.

Amennyiben az ÁSZF módosítása nem tartalmaz a bérlőre nézve kedvezőtlenebb rendelkezést, úgy az egyes bérlők tájékoztatása nem közvetlenül történik meg, hanem a bérbeadó a honlapján ([www.fonixinfo.hu](http://www.fonixinfo.hu)) köteles erről az érintetteket értesíteni, legalább a módosítás hatályba lépését **3 (három) nappal** megelőzően.

Az ÁSZF módosítása a hatályba lépésétől kezdődően vonatkozik a hatályban lévő bérleti szerződésekre is. Abban az esetben, ha a bérlő a módosítás ellen nem jelent be a hatályba lépés napjáig tiltakozást, akkor a módosítást a bérlő által elfogadottnak kell tekinteni.

Amennyiben a bérlő az ÁSZF-ben tervezett módosításokat nem fogadja el, és erről a bérbeadót értesíti, amely értesítés kézhez vételétől számított **8 (nyolc) nap** alatt felek nem tudnak a vitatott kérdésekben maradéktalanul megegyezésre jutni, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a jelen ÁSZF-ben foglalt feltételek szerint azonnali hatállyal felmondani.