

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

- FŐNIX ARÉNA bérbeadás -

Érvényes: 2024. január 1. napjától

A jelen Általános Szerződés Feltételek (ÁSZF) tartalmazza mindazon rendelkezéseket, amely a **Debreceni Főnix Aréna** egészének vagy annak bármely részletének bérletével kapcsolatosan létrejött, a **Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft.** (székhelye: 4032 Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz., cégjegyzékszám: Cg. 09-09-016786) bérbeadóval megkötésre kerülő 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 akarataira is - **rendes felmondás** útján, vagyis a másik fél szerződésszegésének hiányában egyik fél sem jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megszüntetni.

2.) Az **azonnali hatályú felmondási jog** gyakorlására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, 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) vagy postai úton, a másik félnek a bérleti szerződésben rögzített székhelyére történő ajánlott küldemény feladásával. Szerződő felek kölcsönösen kötelesek esetleges székhelyváltásukat a másik fél részére írásban bejelenteni, ennek elmulasztása esetén az elállásról szóló jognyilatkozat kézbesítésének sikertelenségére a másik féllel szemben 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 faxon (e-mailen) is megküldték a másik fél részére. Ez utóbbi esetben a közlés napja az igazolt faxadás (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 **Főnix Aréna** tekintetében legalább **180 (egyszáznyolcvan) nappal** (a multifunkcionális terem esetén legalább **30 nappal**) kerül sor, úgy fizetési kötelezettség az elállási jogával élő felet a másik szerződő fél irányában 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 bérleti 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.) Bérló a határozott időtartam lejártakor, illetőleg a bérleti szerződés bármilyen egyéb okból bekövetkező megszűnése vagy megszüntetése esetén **3 (három) órán** belül köteles a bérlet tárgyát képező helyiségeket, illetőleg a **Főnix Aréna** épületét elhagyni, és a helyiségeket (Főnix Arénát) ingóságaitól kiürített, tiszta és legalább az átvételkorival megegyező műszaki/esztétikai állapotban a bérbeadó részére visszaszolgáltatni.

5.) Bérló a helyiségeket, illetve a **Főnix Arénát** akkor is köteles a szerződés megszűnésétől számított **3 (három) órán** 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 bérló vagy bérbeadó a bírósághoz fordul.

6.) Abban az esetben, ha a bérló jogcím nélküli használóvá válik (ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt, ha bérló a bérleti jogviszony megszűnését követően nem adja át a jelen ÁSZF-ben meghatározott formában, illetve határidőben az általa használt helyiségeket/Főnix Arénát a bérbeadó részére), úgy a jogcím nélküli használat időtartamára **használati díjat** köteles fizetni a bérló részére. A használati díj mértéke - minden egyes megkezdett óra után, a Főnix Aréna teljes elhagyásáig számítva - **500.000 Ft/óra + Áfa** összeg.

7.) Amennyiben bérló bármely, a bérleti jogviszony alapján őt terhelő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz maradéktalanul eleget, úgy a bérbeadó - külön írásbeli figyelmeztetés hiányában is - jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérló részére. Ilyen esetben a bérló **meghiúsulási kötbérként** köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában megjelölt 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.

8.) Amennyiben bérló a bérleti szerződés 6.) pontjában foglalt valamely adatszolgáltatási kötelezettségének - neki felróható okból kifolyólag - határidőben nem tesz eleget, úgy bérbeadó - külön írásbeli figyelmeztetés hiányában is - jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú jognyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérló részére. Ilyen esetben a bérló **meghiúsulási kötbérként** köteles a bérleti szerződés 4.) pontjában megjelölt 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.

Abban az esetben, ha az adatszolgáltatás késedelmes teljesítése vagy nem teljesítése a bérlónek 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 bérló köteles a bérbeadó részére megtéríteni minden olyan igazolt kárt és többletkiadást, amely a bérló szerződésszegő magatartásával ok-okozati összefüggésben áll.

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

10.) Bérló 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, vagy a bérbeadó által a bérleti jogviszony időtartamára (is) megkötött tervezett reklámszerződésben foglalt bérbeadói kötelezettségekkel ellentétes következményekkel jár. A hozzájárulás megtagadását a bérbeadó indokolni köteles; amennyiben a bérló a megtagadás alapjául szolgáló indokot megszünteti, úgy a hozzájárulás megtagadásának nincs helye. A hirdetések elkészítésének, elhelyezésének és eltávolításának költségei a bérlőt terhelik.

11.) **Vendéglátóipari szolgáltatások:**

A Főnix Arénában **vendéglátóipari termékek kereskedelmi forgalomban történő árusítására** a bérbeadóval erre külön szerződést kötött harmadik személynek (jelenleg: Ász Vendéglátó és Parképitő Kft., amelynek a megnevezése a jelen ÁSZF-ben a továbbiakban: **kizárólagos jogosult**) van kizárólagos joga, ezért bérló a bérlet időtartama alatt a bérelt helyiségek területén (ideértve a parkolót is) az épületben található büfék (éttermek) tevékenységi körébe tartozó, illetőleg egyéb vendéglátóipari termékek árusítását a kizárólagos jogosult előzetes írásbeli engedélye nélkül nem végezheti. Az esetleges kizárólagos jogosultságról való ezen lemondást bérló a bérleti időszak kezdő napját legalább 5 (öt) nappal megelőzően köteles bemutatni a bérbeadó részére.

A jelen pontban foglalt rendelkezések alapján a kizárólagos jogosult előzetes írásbeli engedélye nélkül a bérleti időszak időtartama, illetőleg az előkészületi napok alatt a Főnix Aréna épületébe és a parkoló területére kereskedelmi forgalomban történő árusítás céljából bármilyen étel és ital bevitel szigorúan tilos, függetlenül attól,

hogy azt a bérlő vagy más személy a Főnix Arénában szervezett rendezvény látogatói, szakmai közönsége vagy más személyek részére kívánja árusítani.

Amennyiben a Főnix Aréna helyiségeinek bérbevétele **kiállítás rendezése** érdekében történik, úgy a kiállítási standokat építő cégek alkalmazottai, egyéb munkatársai által saját fogyasztás céljára a Főnix Arénába (parkolóba) behozott ételek és italok nem tartoznak a fenti tilalom hatálya alá, ezen vendéglátóipari termékek behozatala - mivel az nem kereskedelmi értékesítés céljából történik - nem tiltott. A kiállítás időtartama alatt a kiállító cégek saját standjaikon saját vendégeik részére ugyancsak jogosultak vendéglátóipari termékeket kínálni azzal a feltétellel, hogy a termékek kínálása nem lehet kereskedelmi célzatú, és azokért a kiállító cégek ellenértéket csak abban az esetben kérhetnek vendégeiktől, ha a termékek beszerzése a kizárólagos jogosulton keresztül történik meg. Bérlő köteles minden tőle telhetően megtenni annak érdekében, hogy az egyes kiállító cégek a rendezvény időtartama alatt a látogatók kínálásához a kizárólagos jogosult szolgáltatásait vegyék igénybe, és ebből a célból előzetes körlevélben köteles informálni partnereit a kizárólagos jogosult szolgáltatásairól (terméklista, árlista, stb.).

Bérlő köteles továbbá a terméklista és az árlista tekintetében a kizárólagos jogosulttal előzetesen egyeztetni, és bérlő csak az ezen egyeztetés alkalmával kialakult szolgáltatásokat jogosult kijánnani partnerei részére.

Amennyiben a bérlő a bérlési időszak tartama alatt speciális, a Főnix Aréna büféiben vagy éttermében nem nyújtott vendéglátóipari szolgáltatást is igényel, úgy ezen szolgáltatások tekintetében szintén közvetlenül a kizárólagos jogosulthoz köteles fordulni, és ezen szolgáltatások tekintetében vele kell megkísérelnie a megállapodás megkötését. Harmadik személyhez a bérlő csak abban az esetben fordulhat ezen szolgáltatások igénylése céljából, ha a kizárólagos jogosulttal - a bérlőnek nem felróható okból - nem sikerült megállapodásra jutnia.

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 bérbeadót és/vagy egyéb személy(eke)t ért, ideértve a szerződésszegés következményeként a bérbeadó által a kizárólagos jogosult részére kifizetett kártérítés és/vagy egyéb hasonló anyagi jellegű juttatás összegét, valamint a bérbeadót ért valamennyi kár összegét is, különös figyelemmel az elmaradt haszon összegére is.

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

12.) A bérbeadó által megkötött szerződés értelmében a bérlési jogviszony tárgyát képező rendezvény időpontjában az üdítő és szeszesital vonatkozásában kizárólagosan a **Magyarüdítő Forgalmazó Kft.** (székhelye: 1117 Budapest, Gábor Dénes utca 4. C. ép. 5. em., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-304045) által gyártott (forgalmazott) termékek forgalmazhatóak a Debreceni Főnix Csarnok és annak parkolója területén. A szerződés értelmében a Magyarüdítő Forgalmazó Kft-vel konkurens más cégek megjelenítésére sincs lehetőség a Főnix Arénában, ideértve a reklámcélú megjelenítés valamennyi formáját is.

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

Amennyiben bérlő az ÁSZF jelen pontjában foglalt kötelezettségeit neki felróható okból megszegi, úgy felelős minden olyan kárért, amely ennek következtében a bérbeadót és/vagy egyéb személy(eke)t ért, ideértve a szerződésszegés következményeként a bérbeadó által a Magyarüdítő Forgalmazó Kft. részére kifizetett kártérítés és/vagy egyéb hasonló anyagi jellegű juttatás összegét, valamint a bérbeadót ért valamennyi kár összegét is, különös figyelemmel az elmaradt haszon összegére.

13.) Bérlő az általa szervezett rendezvény lebonyolítása érdekében a Főnix Arénában 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 Főnix Aréna területén akként, hogy azok felépítése a Főnix Arénában károkat nem okozhatnak. Az építmények által okozott esetleges károkért a bérlő teljes körű felelősséget vállal.

A létesített ideiglenes építményeket a bérlő a bérlési időszak lejártának időpontjáig köteles saját költségén elbontani.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Főnix Aréna területén való, értéknövelő és/vagy az értéket nem növelő beruházáshoz, a Főnix Aréna bármely részének átalakításához, továbbá a Főnix Aréna egészének vagy valamely részének albérlésbe adásához, illetőleg a használat más formában történő átengedéséhez (ide nem értve természetesen a bérlő által a Főnix Aréna területére indító cél alapján megtartani kívánt rendezvény közönsége

és közreműködői részére a rendezvény keretei között biztosított használatot) a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Bérlő még a beruházás megkezdése, illetőleg a helyiségek bármilyen jellegű átalakítása előtt köteles a bérbeadó részére a terveket bemutatni; a bérbeadó csak ezen tervek ismeretében tud dönteni a beruházás/átalakítás engedélyezhetőségéről (minden esetben a tulajdonos Cívus Ház Zrt. hozzájárulásának előzetes kikérésével).

14.) Bérlő a Főnix Arénát csak olyan célokra jogosult igénybe venni, amelyek annak állagát, illetve annak további rendeltetészerű használatát semmilyen módon nem korlátozzák vagy akadályozzák.

15.) Amennyiben bérlő az ÁSZF fenti 10-14.) pontjaiban részletezett bármely kötelezettségeit megszegi, úgy bérbeadó - külön írásbeli figyelmeztetés hiányában is - jogosult a bérleti szerződéstől egyoldalú jognyilatkozatával elállni, és nem kötelezhető a helyiségek átengedésére a bérlő részére. Amennyiben a bérlői szerződészegés a bérleti jogviszony kezdő időpontját követően történt, vagyis a teljesítés már megkezdődött, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani; ilyen esetben egyebek mellett a jelen ÁSZF fenti 4-6.) pontjaiban írtakat is megfelelően alkalmazni szükséges.

A bérleti jogviszony azonnali hatállyal felmondható a bérleti szerződésben, illetve a jelen ÁSZF-ben kifejezetten nevesített eseteken túlmenően is minden olyan esetben, ha valamelyik fél a bérleti szerződésben és/vagy az ÁSZF-ben foglalt valamely lényeges kötelezettségét olyan módon szegi meg, hogy a másik féltől nem várható el a jogviszony folytatása, így különösen, de nem kizárólagosan akkor, ha a bérlő által végzett tevékenység a Főnix Aréna állagát és/vagy állapotát veszélyezteti, illetőleg ha a bérlő a rendezvény megtartásában közreműködő, illetőleg a Főnix Arénát ezzel kapcsolatosan használó/látogató személyek magatartásának figyelemmel kísérésére vonatkozó ellenőrzési kötelezettségét elmulasztja és ezáltal a bérbeadó, illetőleg harmadik személy(ek) kárt szenved(nek).

Amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja, úgy a bérlő **meghiúsulási kötbérként** 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.

16.) Abban az esetben, ha a bérleti szerződés **1. sz. mellékletében** felsorolt, a bérbeadó által biztosítani vállalt szolgáltatások felsorolása között ezek konkrétan nem szerepelnek, úgy a bérleti szerződésben megállapított **bérleti díj nem nyújt fedezetet** az alábbiakra:

- rendezvényszervezői felelősségbiztosítás
- egészségügyi biztosítási feladatok

Természetesen amennyiben a rendezvényszervezői felelősségbiztosítást és az egészségügyi biztosítási feladatok ellátását a bérleti szerződés 1. sz. mellékletében foglaltak értelmében a bérbeadó vállalta, úgy a bérleti jogviszonyra az ÁSZF jelen pontját nem kell alkalmazni. Ha pedig az 1. sz. mellékletben írtak szerint a bérbeadó ezen szolgáltatások közül csak az egyikről köteles gondoskodni, úgy az ÁSZF jelen pontját csak a másik szolgáltatásra (vagyis amelyre a bérleti díj nem nyújt fedezetet) kell alkalmazni.

Amennyiben bérlő nem a bérbeadón keresztül intézi az adott rendezvényre vonatkozó rendezvényszervezői felelősségbiztosítást, úgy a bérlő köteles a bérleti jogviszony kezdő napját megelőző nap déli 12.00 órájáig megkötni a Főnix Arénában általa/közreműködésével megtartani szándékozott rendezvényre vonatkozó **rendezvényszervezői felelősségbiztosítást**, valamint a biztosítási kötvény másolati példányát ezen határidő elteltéig a bérlő köteles átadni/eljuttatni a bérbeadó számára. 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 - amennyiben az általa szervezett rendezvény esetében ezt jogszabály kötelező érvényűként előírja - köteles 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 továbbszámlázni. 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 az ÁSZF 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.

17.) Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt kár keletkezik a Főnix Arénában, illetve a bérbeadó tulajdonában és/vagy használatában lévő vagyontárgyakban, akkor - függetlenül attól, hogy azt saját maga vagy valamely alkalmazottja, egyéb közreműködője, illetőleg a bérlo által a Főnix Arénában megtartott rendezvényen közreműködő és/vagy az azon résztvevő személy okozta - a bérlo köteles a kárt **5 (öt) napon** belül megtéríteni a bérbeadó, illetve a károsult személy(ek) számára. A bérlo ezen felelősség alól csak abban az esetben mentesül, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a bérleti szerződés megkötésének időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlo által a Főnix Aréna területén végzett tevékenység közreműködői, a rendezvény látogatói, illetőleg az egyéb okból a Főnix Arénát a bérlore tekintettel használó személyek életében, testi épségében vagy vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért a felelősség a bérlot terhel, amennyiben a felelősség harmadik személyre nem hárítható át.

A bérlo felelős továbbá minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes és/vagy szerződésellenes használat következménye.

Amennyiben a bérlo a helyiségeket a bérbeadó engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

Ezen, a bekövetkezett károkra vonatkozó bérloi megtérítési kötelezettség nem érinti a bérlo azon jogát, hogy a kifizetett kártérítés összegét a tényleges károkozóval szemben érvényesítse.

A bérlo a bérleti szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy tisztában van az általa végezni kívánt tevékenységgel, illetőleg a bérlet tárgyát képező helyiségek használatára vonatkozó valamennyi hatályos jogszabállyal, illetőleg egyéb jogi és hatósági előírásokkal (beleértve egyebek mellett a zajvédelmi előírásokat is), és azokat a bérleti szerződés hatálya alatt magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el.

Amennyiben a jogszabályok, illetőleg egyéb jogi (hatósági) előírások megsértéséből adódóan bármilyen jellegű kár keletkezik a Főnix Arénában, valamint a Főnix Arénában használó személyek életében (testi épségében) és/vagy azok vagyontárgyaiban, úgy azt szintén bérlo viseli.

A bérlo köteles továbbá a szerződés hatálya alatt a tőle elvárható módon gondoskodni a szükségtelen személtelés következményeinek megszüntetéséről.

Bérlo a bérleti szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglalt bérloi kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos valamennyi felelősség a bérlot terhel, és ezekkel összefüggésben a bérbeadó semmilyen jellegű felelősséget nem vállal a bérlo és/vagy harmadik személy(ek) irányában.

18.) A Főnix Aréna egész területén szigorúan tilos a dohányzás, dohányozni csak az erre kijelölt dohányzóhelyen lehet. Bérlo köteles a fentiekre az általa szervezett rendezvényt látogató, illetve az azon közreműködő személyek figyelmét felhívni, ideértve a rendezvényhez kapcsolódó előkészületi munkákat végző személyeket is. Az ezen kötelezettség megszegésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi kárért a felelősség a bérlot terhel.

19.) Bérbeadó csak és kizárólag abban az esetben vállal felelősséget a bérlonek a Főnix Aréna területén elhelyezett vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért, ha azok a bérbeadó vagy valamely alkalmazottja felróható (szándékos vagy gondatlan) magatartása következtében keletkeztek.

A bérlo által a Főnix Arénában megtartani kívánt rendezvényre tekintettel a Főnix Arénát használó/látogató személyek életében, illetve testi épségében bekövetkezett károkért a bérbeadó a felelősség alól csak abban az esetben mentesül, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a bérleti szerződés megkötésének időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

20.) A Bérlo, mint a rendezvény szervezője köteles az általa szervezett rendezvényre, illetőleg a Főnix Aréna használatára vonatkozó valamennyi hatályos jogszabályi rendelkezést, illetőleg egyéb jogi előírást (ideértve a Főnix Arénára vonatkozó, a bérlo által előzetesen megismert Házirendet is) maradéktalanul betartani, amelyeket bérlo 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 bérlo által bérelt Főnix Arénában, illetve a Főnix Arénát a rendezvényre tekintettel használó/látogató személyek testi épségében/vagyonaiban, úgy azt szintén bérlo viseli.

21.) Bérlo a bérleti szerződés hatálya alatt köteles tartózkodni a csendháborítástól, és ezt a rendezvényen fellépő és az azon közreműködő személyek, valamint a rendezvényt látogatók irányában is köteles érvényre juttatni.

A bérlo köteles továbbá a szerződés hatálya alatt a tőle elvárható módon gondoskodni a rendezvény miatti esetleges parkolási problémák, valamint a szükségtelen személtelés 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 bérlő által a Főnix Arénában megtartani kívánt rendezvényhez kapcsolódó valamennyi szerzői jogdíjfizetési kötelezettség közvetlenül a bérlőt terheli, ideértve erre vonatkozó előírás esetén az érintett közös jogvédő szervezetek (pl. ARTISJUS) felé irányuló bejelentési kötelezettség teljesítését is.

Az ennek elmaradásából, illetve késedelmes teljesítéséből eredő valamennyi anyagi és büntetőjogi felelősség kizárólagosan a bérlőt terheli, aki vállalja, hogy a harmadik személy(ek) által a bérbeadó irányában érvényesíteni kívánt jogkövetkezmények alól bérbeadót haladéktalanul és teljeskörűen mentesíti.

23.) Bérlő köteles a tevékenységére vonatkozó szakmai munka-, tűz-, vagyónvédelmi- és ÁNTSZ-előírásokat betartani, valamint az ezen előírások megszegésével okozott károkat a bérbeadónak, illetőleg az esetlegesen károsult harmadik személy(ek)nek megtéríteni.

Bérlő köteles a bérleti jogviszony alatt a Főnix Aréna jelenlegi műszaki/esztétikai állapotát megőrizni.

Bérlő - saját vagyoni és büntetőjogi felelősségére - köteles továbbá gondoskodni valamennyi, a Főnix Arénában általa végezni kívánt tevékenységre és a Főnix Aréna használatára vonatkozó jogszabály, egyéb kötelező érvényű jogi előírás (ideértve egyebek mellett a hatályos zajvédelmi előírásokat is) betartásáról is.

24.) A Főnix Arénában a bérlő által megtartani kívánt rendezvényhez esetlegesen szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése a bérlő kötelezettsége; ennek elmaradása esetén az ebből származó valamennyi felelősség kizárólagosan a bérlőt terheli. Az engedély(ek) esetleges hiánya a bérlőnek a bérbeadó irányában történő fizetési kötelezettségére azonban kihatással nincs.

Bérlő tudomással bír a Főnix Aréna Rendezvénytartási engedélyében meghatározott **befogadóképességgel**. Az abban megállapított létszám betartásáért a bérlő teljes körű vagyoni és büntetőjogi felelősséggel tartozik.

25.) A bérbeadót - a hátralékos bérleti díj és annak járulékai erejéig - a bérlőnek a Főnix Arénában levő vagyontárgyain zálogjog illeti.

A zálogjogra a hatályos Ptk. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ennek megfelelően 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.

A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

26.) 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.

27.) Felek - a hatályos jogszabályokban kifejezetten előírt, kötelező érvényű kivételektől eltekintve - kötelesek a bérleti jogviszonnal 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 titoktartási kötelezettség nem vonatkozik azonban a DMJV Önkormányzata, mint a bérbeadó kizárólagos tulajdonosa irányában történő adatközlésre. A titoktartás alól felmentést csak a másik fél cégjegyzésre jogosult képviselője adhat írásban. Az ezen titoktartási kötelezettség megszegésével a másik félnek vagy harmadik személyeknek okozott károkat a titoksértő fél köteles megtéríteni.

28.) A sajtó részére a bérleti szerződéssel és/vagy a jelen ÁSZF-fel kapcsolatos, valamint a bérbeadóra és/vagy a Főnix Arénára 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.

29.) 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.

30.) 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.

31.) 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 a perre hatáskörrel rendelkező, debreceni székhelyű bíróság (vagyis hatáskörtől függően a Debreceni Járásbíróság vagy a Debreceni Törvényszék) minősül **kizárólagos illetékességgel** rendelkezőnek, amely bíróság a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) szabályai szerint jár el.

32.) Az ÁSZF jelen pontját kizárólag abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben a bérleti szerződés rendelkezései értelmében a bérleti szerződés hatálya kiterjed a Főnix Aréna parkolójára (beleértve természetesen azt az esetet is, ha a bérleti jogviszony tárgyát esetlegesen kizárólag csak a parkoló képezi), tekintettel arra, hogy a parkoló kizárólagos tulajdonosa Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, így a parkolót a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint **nemzeti vagyonnak** kell tekinteni.

Amennyiben bérlő nem természetes személy, úgy - vagyoni és büntetőjogi felelősségének tudatában - a bérleti szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, és egyben szavatol azért, hogy bérlő a fenti törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában definiált átlátható szervezetnek minősül.

Bérlő a bérleti szerződés aláírásával kötelezettséget vállal továbbá az alábbiakra is:

- a) a bérleti szerződésben számára előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket maradéktalanul teljesíti
- b) a bérbe vett parkolót a bérleti szerződésben foglalt előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a bérleti szerződés 3.) pontban meghatározott rendezvény megtartása érdekében, ezen hasznosítási célnak megfelelően használja
- c) az általa bérbe vett parkoló hasznosításban - a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt

Bérlő a bérleti szerződés aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben a nemzeti vagyon bérleti szerződés szerinti hasznosításában részt vevő bármely - a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérlő a bérleti szerződés aláírásával ugyancsak tudomásul veszi és elfogadja azt, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás esetén a bérbeadót a bérleti szerződésben szabályozott bérleti jogviszony vonatkozásában rendkívüli (azonnali hatályú) felmondási jog illeti meg.

Bérlő a bérleti szerződés aláírásával tudomásul veszi és elfogadja továbbá azt, hogy a fenti c) pontban meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a bérbeadóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási jogként kell rögzíteni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást.

33.) A bérleti szerződésben és/vagy a jelen ÁSZF-ben nem, illetőleg nem teljes körűen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.), továbbá az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelő módon alkalmazni.

34.) A jelen okiratban foglalt Általános Szerződési Feltételek a **2024. január 1.** napját követő időszak tekintetében a Főnix Aréna egészére vagy bármely részére vonatkozóan létrejövő bérleti szerződésekre vonatkoznak, és ezen bérleti szerződések elválaszthatatlan részeit képezik.

35.) A jelen ÁSZF hatálya kiterjed mindazon bérleti szerződésekre, amelyeket a **Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4032 Debrecen, Oláh G. u. 5. sz.) az üzemeltetésében lévő, Debrecenben, a Kassai u. 28. sz. alatt található **Debreceni Főnix Aréna** egészének vagy egyes részeinek (pl. multifunkcionális terem, parkoló, stb.) a bérbeadásával kapcsolatosan kötött meg.

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

37.) Az ÁSZF esetleges későbbi, a bérlőre nézve kedvezőtlenebb tartalmú módosításáról a Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft. bérbeadó postai úton értesíti mindazon bérlőket, akik már megkötött bérleti szerződéssel rendelkeznek a Főnix Aréna 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.fonixcsamok.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.

Debrecen, 2023. december 18.

DEBRECENI SPORTCENTRUM
Közhasznú Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
4032 Debrecen, Oláh Gábor u. 5.
HBm-i Bíróság cg.: 09-09-016786
Adószám: 20749941-2-09
6.


.....
Debreceni Sportcentrum
Közhasznú Nonprofit Kft.
(képv.: Becsky Andás ügyvezető)
bérbeadó

H

Alulírott bérlő cégszerű aláírással igazolom a jelen Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) egy példányának átvételét és annak a bérleti szerződés aláírását megelőző maradéktalan megismerését, továbbá kifejezetten kijelentem, hogy az Általános Szerződési Feltételekben foglaltakat magamra nézve kötelező érvényűnek ismerem el. Aláírással tudomásul veszem és egyben elfogadom azt is, hogy a jelen ÁSZF a bérleti szerződés részévé vált, figyelemmel egyebek mellett arra is, hogy az ÁSZF tartalmát a bérleti szerződés megkötését megelőzően megismertem, továbbá azt kifejezetten el is fogadtam.

....., 202.....

.....
.....
(képv.:)
bérő

34