

## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

.....  
 .....

mint tulajdonos MEGBÍZÓ,

másrészről

.....  
 .....

mint ÜZEMELTETŐ

között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

### **I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1./ A MEGBÍZÓ 1/1 arányú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan (továbbiakban: ingatlan):

térképi cím: .....

helyrajzi szám: .....

ingatlan-nyilvántartási megjelölés: .....

A szerződés tárgyát képező ingatlan további adatait, állapotát, részletes felszereltségét a jelen szerződés mellékletét képező adatlap tartalmazza.

2./ A FELEK kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a MEGBÍZÓ a jelen szerződésben foglalt részletes feltételek szerint megbízza az ÜZEMELTETŐT az I/1. pont szerinti ingatlan üzemeltetésével, melynek keretében az ÜZEMELTETŐ az ingatlant rövid távú turizmus és felsőoktatás keretében érkező külföldi diákok számára fizető szálláshely szolgáltatásként használatba adja.

### **II. AZ ÜZEMELTETŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

1./ Az ÜZEMELTETŐ a piaci lehetőségek maximális kihasználásával igyekszik az ingatlant rövid távú bérbé adni, a piacon elérhető legkedvezőbb feltételeket érvényesíteni. Ennek érdekében az ÜZEMELTETŐ az ingatlant szálláshelyként a megfelelő csatornákon folyamatosan hirdeti, internetes szálláshely értékesítőkkal folyamatos kapcsolatot tart, e körben a szükséges szerződéseket saját vállalkozása keretében megkötö.

2./ Az ÜZEMELTETŐ biztosítja az ingatlan folyamatos üzemkész állapotát, ennek keretében a saját hatáskörben elvégzendő műszaki, hibaelhárítási pótlási feladatokat saját költségén haladéktalanul elvégzi. Az ÜZEMELTETŐt terhelik a kisebb eszköz- javítási, pótlási kötelezettségek, így pl. elveszett, eltört pohár pótlása, kisebb bútor javítások, izzócseré, az alapfelszereltségen túli törölköző, ágynemű, pótlása.

Az ÜZEMELTETŐ a MEGBÍZÓ terhelő javítás-, pótlás szükségessé válásáról a MEGBÍZÓt haladéktalanul értesíti és annak elvégzését saját költségén megszervezi, lebonyolítja, azonban a javítás-/pótlás közvetlen költsége a MEGBÍZÓt terheli.

3./ Az ÜZEMELTETŐ a jelen jogviszony alapján, saját vállalkozása keretében a szálláshely szolgáltatást teljes körűen bonyolítja a szálláshely igénybe vevője, illetve a szálláshely közvetítőké felé.

E körben különösen:

3.1./ Az ÜZEMELTETŐ az ingatlant szálláshely értékesítés keretében a potenciális érdeklődőknek bemutatja, a szükséges tájékoztatást az ingatlanról és a használat feltételeiről megadja.

3.2./ Az ÜZEMELTETŐ az ingatlant használat céljára átadja, illetve a szálláshely igénybe vevőjétől birtokba visszaveszi, ennek során jegyzőkönyvben rögzíti a birtokba adás/ visszaadás tényét, az esetleges hiányosságokat, megjegyzéseket, észrevételeket.

3.3./ Az ÜZEMELTETŐ a használat teljes tartama alatt biztosítja a zavartalan, megfelelő színvonalú használat feltételeit a szálláshely igénybe vevője részére, így különösen: saját költségén biztosítja a szükséges takarítást, eszközök-, használati tárgyakat, ügyeletet, folyamatos bejutást, az ingatlanra előírt megfelelést. E körben az ÜZEMELTETŐ feladatát képezi annak figyelemmel kísérése, hogy az ingatlan a konkrét igény tekintetében a jogszabályban foglalt rendelkezéseknek megfelelő legyen (pl. létszám).

A szolgáltatás megfelelő színvonalúnak tekintendő, ha az megfelel a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009.(X.20.) Korm. rendeletben az egyéb szálláshely kategóriára előírt üzemeltetési és bejelentési követelményeknek.

3.4./ Az ÜZEMELTETŐ jogosult saját költségén az üzemeltetéshez szükségesnek ítélt további használati tárgyakat beszerezni és azokat az üzemeltetéshez használni (pl. díszek, kiegészítők, stb.) azonban ez nem járhat az ingatlan vagy a használat jellegének lényeges változásával. Az így szerzett és használt tárgyak az ÜZEMELTETŐ tulajdonát képezik, azokat bármikor jogosult a használatból kivonni.

- 4./ Az ÜZEMELTETŐ köteles az ingatlant használó személyekről, a foglalásokról, a bevételekről, szerződésekről naprakész nyilvántartást vezetni és azt a MEGBÍZÓ kérésére rendelkezésre bocsátani.  
Az ÜZEMELTETŐ köteles a MEGBÍZÓ részére biztosítani a megfelelő használat ellenőrzését és ennek során az ingatlanba történő bejutást, ez azonban nem járhat a vendégek/ szálláshely igénybe vevők, illetve az ÜZEMELTETŐ üzleti tevékenysége szükségtelen zavarásával.
- 5./ Az ÜZEMELTETŐ jogosult és köteles a szálláshely igénybe vevője felé a szálláshely értékesítés során a MEGBÍZÓT ért kár-, illetve bármely igény érvényesítésére.
- 6./ Az ÜZEMELTETŐ a MEGBÍZÓ előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult az ingatlanban építési/ átalakítási munkálatok végzésére.
- 7./ Az ÜZEMELTETŐ úgy nyilatkozik, hogy a jelen szerződés szerinti üzemeltetési tevékenység végzéséhez szükséges tárgyi-/ személyi- és anyagi feltételekkel rendelkezik, a tevékenysége végzéséhez szükséges jogszabályi követelményeknek megfelel.

### **III. A MEGBÍZÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 1./ A MEGBÍZÓ köteles a szerződés tárgyát képező ingatlant az ÜZEMELTETŐvel előre egyeztetett és jegyzőkönyvben rögzített alapfelszereltséggel üzemeltetés céljára átadni.
- 2./ A MEGBÍZÓ jótáll azért, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.  
A MEGBÍZÓ jótáll azért, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, mely az ingatlan birtokba vételét, vagy a rendeltetésszerű használatot gátolja.
- 3./ A MEGBÍZÓ a rendeltetésszerű használat folyamatos biztosítása érdekében köteles együttműködni, az ÜZEMELTETŐt ellátni a szükséges információkkal, illetve adatokkal (telekommunikációs előfizetések jelszavai és szerződéses információi, eszközök kódjai, közös képviselő elérhetőségei, társasház szervezeti-működési szabályzatának/ alapító okiratának tartalma, házirend, stb.)
- 4./ A MEGBÍZÓ köteles az ingatlanra vagyonszociális szerződést kötni és azt a jelen jogviszony tartama alatt fenntartani.
- 5./ A MEGBÍZÓt terhelik az ingatlan közmű-költségei és egyéb terhei (pl. közös költség, internet, ingatlan adó, TV, ingatlan-biztosítás, stb.).

- 6./ A MEGBÍZÓ köteles az ingatlan rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a II/2. pontban meghatározott kötelezettségek teljesítése, e körben haladéktalan eljárás és az ÜZEMELTETŐvel együttműködés.
- 7./ A MEGBÍZÓt terhelik az ingatlan alapfelszerelése körében keletkező javítási-/pótlási feladatok: kazán, radiátor, közmű-hálózat, csaptelepek, záruk nyílászárók javítása stb.

#### **IV. A SZOLGÁLTATÁS DÍJAZÁSA**

- 1./ A FELEK megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerinti üzemeltetési tevékenységből származó realizált szállásdíj .....%-a a MEGBÍZÓt illeti meg, míg .....%-a az ÜZEMELTETŐt illeti.
- A FELEK a szállásdíjat akkor tekintik realizálnak, amikor az az ÜZEMELTETŐ bankszámláján jóváírásra kerül.
- A FELEK kifejezetten rögzítik, hogy a szállásközvetítői jutalék és a takarítási díj nem képezi részét a realizált szállásdíjnak.
- 2./ Az ÜZEMELTETŐ a realizált szállásdíjról a MEGBÍZÓt folyamatosan/havonta tárgyhót követő hónap 10-ig banki bizonylat- és a foglalások megküldésével tájékoztatja.
- Az ÜZEMELTETŐ a MEGREDELŐt illető, realizált szállásdíj .....%-át a MEGBÍZÓ számlája alapján, 15 napon belül, banki átutalással köteles megfizetni.
- 3./ A FELEK kifejezetten rögzítik, hogy a tevékenységhez kapcsolódó idegenforgalmi adó bevallási- és megfizetési kötelezettség az ÜZEMELTETŐt terheli.
- A FELEK nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a jelen szerződés alapján fennálló további adózási kötelezettségekről, és annak jogszabályszerű teljesítését vállalják.

#### **V. A SZERZŐDÉS TARTAMA**

- 1./ A FELEK a jelen szerződést 201.....-tól kezdődő határozatlan időtartamra kötik.
- A jelen szerződést bármelyik FÉL jogosult írásban, 90 napos felmondási idővel megszüntetni.
- Bármely FÉL részéről rendkívüli felmondásnak van helye, ha a másik fél súlyos szerződésszegést követ el, különösen:
- rendeltetésszerű használatot akadályozó magatartás
  - MEGBÍZÓt illető díj felszólítás ellenére nem fizetése, folyamatos késedelme
  - MEGBÍZÓt terhelő költségek felszólítás ellenére nem fizetése, folyamatos késedelme
  - javítási-/ pótlási kötelezettségek felszólítás ellenére nem teljesítése, folyamatos késedelme
  - bármely olyan magatartás, mely a nem megfelelő színvonalú vagy jogszabályszerű szolgáltatást súlyosan vagy folyamatosan gátolja
  - .....
- 2./ A MEGBÍZÓ a szerződés tárgyát képező ingatlant az V/1. pont szerinti időben köteles az előre egyeztetett berendezési és felszerelési tárgyakkal külön jegyzőkönyv felvétele mellett az ÜZEMELTETŐ részére átadni.
- A FELEK a birtokba adáskor kötelesek az ingatlant átvizsgálni, és a hiányosságokat, észrevételeket az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni.
- 3./ Az ÜZEMELTETŐ a szerződés megszűnését követő 8 napon belül köteles a szerződés tárgyát képező ingatlant a MEGBÍZÓ részére az átadáskori berendezési és felszerelési tárgyakkal és az átadáskori állapotban visszabocsátani.
- Az ÜZEMELTETŐ nem köteles pótolni azokat a tárgyakat, melyek a jogviszony fennállása alatt egyébként is a MEGBÍZÓ feladatát képezik, illetve nem köteles a rendes elhasználódásból eredő semmiféle igény megtérítésére.

Az ÜZEMELTETŐ az általa eszközölt II/3.4 pont szerint beszerzéseit az ingatlan állagsérélme nélkül jogosult leszerelni és elvinni.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.

Budapest, 201.....

MEGBÍZÓ

ÜZEMELTETŐ

melléklet: ingatlan adatlap