

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. június 21-én tartandó ülésére

Tárgy: *Javaslat az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. és az Accent Hotel Management Szolgáltató Kft. között létrejött, Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződés jóváhagyására*

Előterjesztő: *Dr. Gémesi György
polgármester*

Tisztelt Képviselő-testület!

A G-Magistratus Szálloda Zrt. (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2.) *(cégjegyzék szerint jelenleg felszámolás alatt)*, mint Üzemeltető, és az Accent Hotel Management Szolgáltató Kft. (1137 Budapest, Pozsonyi út 30. mfszt. 1.), mint Szakmai Partner között 2013. július 1-én határozott időtartamra szóló Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződés (továbbiakban: Szerződés) jött létre a 2100 Gödöllő, Dózsa György út 2. szám alatt felvett, kivett irodaház megnevezésű, 2154 m² alapterületű ingatlanban üzemelő Hotel Erzsébet Királyné elnevezésű, háromcsillagos szállodával kapcsolatos komplex szálloda menedzsment-tanácsadási tevékenység 2018. január 31. napig történő ellátására.

A Szerződés megkötését Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 168/2013.(VI.27.) sz. önkormányzati határozatával hagyta jóvá.

Jogalanyváltozás következtében a G-Magistratus Szálloda Zrt. (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2.), mint Szerződésből Kilépő Fél, az Accent Hotel Management Szolgáltató Kft. (1137 Budapest, Pozsonyi út 30. mfszt. 1.), mint Szerződésben Maradó Fél, valamint az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2.), mint Szerződésbe Belépő Fél között 2015. december 28-án Megállapodás jött létre. A Szerződésben Maradó Fél a háromoldalú Megállapodásban hozzájárult, hogy a Szerződésbe Belépő Fél a Szerződésből Kilépő Fél helyébe lépjen, és a Megállapodásban rögzített időponttól átvállalja annak összes jogát és kötelezettségeit.

A Szerződésben lévő Felek felülvizsgálták és értékelték a Szerződéses időszakban az Együttműködés keretében elért eredményeket, tapasztalatokat, és erre tekintettel kifejezték szándékukat, hogy a jövőben is együttműködni szeretnének. A tárgyalások, egyeztetések alapján elkészült az Erzsébet Királyné Szálloda Kft., mint Üzemeltető és az Accent Hotel Management Szolgáltató Kft., mint Szakmai Partner között megkötésre javasolt Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződés tervezet.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek.

G ö d ö l l ő, 2018. június "14".

 Dr. Gémesi György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Gödöllő Város Önkormányzata, mint tulajdonos, jóváhagyja az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2.), mint Üzemeltető, és az Accent Hotel Management Szolgáltató Kft. (1137 Budapest, Pozsonyi út 30. mfszt. 1.), mint Szakmai Partner között a 2100 Gödöllő, Dózsa György út 2. szám alatt felvett, kivett irodaház megnevezésű, 2154 m2 alapterületű ingatlanban üzemelő Erzsébet Királyné Szálloda elnevezésű, háromcsillagos szállodával kapcsolatos komplex szálloda menedzsment-tanácsadási tevékenység ellátása tárgyú, Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződés megkötését.

Határidő: a Szerződés megkötésére soron kívül, teljesítésre a Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződés szerint

Felelős: Laurán Csaba ügyvezető

2. Gödöllő Város Önkormányzata felhatalmazza Dr. Gémesi György polgármestert a Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződés záradékkal való ellátására.

Határidő: a Szerződés megkötésekor

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

MENEDZSMENTSZOLGÁLTATÁSRA VONATKOZÓ EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

1. egyrészről a

Erzsébet Királyné Szálloda Kft.

Székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 2.

Cégjegyzékszám: 13-09-178485

Adószám: 25441882-2-13

Képviseli: Lauran Csaba ügyvezető

mint üzemeltető – a továbbiakban: *Üzemeltető*

2. másrészről az

Accent Hotel Management Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 30. mfszt 1.

Cégjegyzékszám: Cg.01-09-689708

Adószám: 12506527-2-41.

Képviseli: Csordás Imre ügyvezető

mint szakmai partner – a továbbiakban: *Szakmai Partner*

mint Szerződő Felek között az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények:

- 1.1 Szerződő Felek között 2013. július 1. napján menedzsmenszolgáltatásra vonatkozó együttműködési szerződés jött létre, amely alapján az akkori Üzemeltető (G-Magistratus Szálloda Zárkörűen Működő Részvénytársaság) megbízta a Szakmai Partnert, hogy lásson el az Üzemeltető javára a 2100 Gödöllő, Dózsa György út 2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban Gödöllő belterület 403. helyrajzi szám alatt felvett, kivett irodaház megnevezésű 2154 m² alapterületű ingatlanban az Üzemeltető által üzemeltetett Hotel Erzsébet Királyné elnevezésű, három csillagos szállodával kapcsolatosan komplex szálloda menedzsment-tanácsadási tevékenységet(a továbbiakban: *Szerződés*). A szerződés 2018. január 31-ig szóló határozott időre jött létre. Szerződő felek a szerződést 2014. április 9-én kelt szerződéssel módosították, kizárólag a szerződés 3.3. pontját érintően. A szerződő felek alanyváltozás következtében megállapodást írtak alá 2015. december 28-án, melyben teljes körű jogátruházás és tartozásátvállalás útján kizárólag az üzemeltető személyében bekövetkező alanyváltozás lett megjelölve. A szerződés 2018. január 31-én lejárt.

2. A szerződés tárgya, alapelvei

- 2.1. Üzemeltető kijelenti hogy a 2100 Gödöllő, Dózsa György út 2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban Gödöllő belterület 403. helyrajzi szám alatt felvett, kivett irodaház megnevezésű 2154 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosai 2034/2122 arányban Gödöllő Város Önkormányzata, 88/2122 arányban A Magyar Állam, és további 88/2122 arányban a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.. Üzemeltető kijelenti, hogy az Ingatlanban jelenleg a Erzsébet Királyné Szálloda elnevezésű, három csillagos szálloda (a továbbiakban: Szálloda) üzemel. Üzemeltető kijelenti és szavatolja, hogy Gödöllő Város Önkormányzatával megkötött, 2033. február 28.-ig tartó határozott időre létrejött bérleti szerződés alapján kizárólagosan jogosult a jelen pontban hivatkozott Ingatlan Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában álló részének, és így a Szálloda birtoklására, használatára, és a Szálloda teljes körű üzemeltetésére. Üzemeltető kijelenti, hogy kizárólagos jogosultsággal rendelkezik a Szálloda hasznosítására, ennek körében a Szállodában történő szállásszolgáltatásra vonatkozóan. Üzemeltető szavatol azért, hogy a szállodával érintett Ingatlan-rész Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában áll. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban hivatkozott bérleti jogviszonyt, és így kizárólagos birtoklási, használati, hasznosítási és üzemeltetési jogosultságát jelen szerződés hatálya alatt fenntartja.
- 2.2. A Szakmai Partner elsősorban szálloda menedzsment-szolgáltatással, valamint a szállásszolgáltatáshoz kapcsolódó értékesítési és marketingtevékenységgel foglalkozó, Magyarországon bejegyzett és jogszerűen működő gazdasági társaság.
- 2.3. A fentiekre figyelemmel az Üzemeltető jelen szerződéssel megbízza a Szakmai Partnert, hogy lásson el az Üzemeltető javára a Szállodával kapcsolatosan komplex szálloda menedzsment-tanácsadási tevékenységet, a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint. A Szakmai Partner a megbízást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.
- 2.4. A jelen szerződés szerinti megbízás kizárólagos, Üzemeltető a jelen szerződés szerinti, vagy a jelen szerződés alapján Szakmai Partner szolgáltatásai körébe tartozó szolgáltatások elvégzésére harmadik személyt csak a felek közti egyeztetés alapján és Szakmai partner hozzájárulásával bízhat meg.
- 2.5. Üzemeltető szavatol továbbá azért is, hogy a Szállodával kapcsolatos tevékenységén kívül jelen szerződés hatálya alatt egyéb gazdasági tevékenységről tájékoztatja a Szakmai Partnert. Üzemeltető nyilatkozik, hogy Ingatlan Szállodán kívüli területein lévő üzlethelyiségeket, illetve a Szálloda éttermét bérbeadás útján hasznosítja. Az Üzemeltető a szálloda üzemeltetésével kapcsolatban nem álló, egyéb tevékenységét a szállodaüzemeltetéstől elkülönített elszámolási rendben és külön számlaszámon kezeli.
- 2.6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az együttműködés megvalósítása, a Szerződő Felek hosszú távú versenyképessége Szerződő Felek üzleti érdeke és gazdasági célja. Erre figyelemmel a Szerződő Felek üzleti kapcsolatuk, valamint együttműködésük

alapvető szabályait jelen Szerződésben rögzítik, és a jelen Szerződés aláírásával minden, korábbi, szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk helyébe lép.

2.7. Együttműködésüket a Szerződő Felek a kölcsönös bizalomra építik, és a Szerződésben foglaltak teljesítése során mindenkor ennek megfelelően, jóhiszeműen, és a közös együttműködés céljait messzemenően szem előtt tartva, a mindenkor hatályos jogszabályok figyelembe vételével járnak el.

2.8. Felek rögzítik és az Üzemeltető tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megbízási jellegű és a Szakmai Partner jelen szerződésben eredménykötelmet, azaz valamely eredmény – különösen terv, előirányzat teljesítésére vonatkozó kötelezettséget – nem vállal. Jelen szerződés a Szakmai Partner terhére gondossági kötelmet keletkeztet, azaz Szakmai Partner jelen szerződés szerinti feladatát a legjobb tudása szerint köteles ellátni.

3. A Szerződés teljesítése, a Szerződő Felek együttműködése

3.1. **Szakmai Partner** az Üzemeltető jelen szerződésben körülírt gazdasági céljának megvalósítása érdekében az alábbi – a lentiekben részletesen kifejtett – feladatok ellátására köteles és jogosult:

3.1.1. Menedzsmentszolgáltatás

3.1.2. Üzemeltető jelen szerződésben rögzített igénye alapján a Szálloda szálláshelyei értékesítésének szervezése és felügyelete

3.1.3. Éves üzleti terv előkészítése, melynek részét képezi a költségvetés

3.1.4. Üzemeltető jelen szerződésben rögzített igénye alapján marketing tevékenység szervezése és felügyelete

3.1.5. Fejlesztési tanácsadás

3.1.6. Egyéb, a Szálloda üzemeltetésével összefüggő feladatok körében nyújtott tanácsadás, a jelen szerződésben rögzítettek szerint.

3.1.7. Az Üzemeltető ügyvezetője és Gödöllő Város Önkormányzata képviselője igénye esetén havi gyakorisággal, a 3.10 szerinti Vezetői Értekezleten történő tájékoztatása a szálloda működésével összefüggésben végzett tevékenységről.

3.1.8. Cash-flow jelentés készítése a 3.10 pont szerinti Havi Jelentés, illetve Vezetői Értekezlet keretében

3.2. **Menedzsmentszolgáltatás.** A Szakmai Partner a menedzsmentszolgáltatás keretében szakmai és vezetői tanácsadást biztosít Üzemeltetőnek a Szálloda szakmai vezetési munkái (a továbbiakban: *Szállodairányítás*) ellátásának javítása, eredményesebbé tétele érdekében. E körben Szakmai Partner az Üzemeltető ügyvezetője rendszeresen, szükség szerint egyeztetéseket folytat a Szállodairányítás körébe tartozó kérdésekről, és Üzemeltető igénye esetén, különösen a Szállodairányítással összefüggésben felmerülő helyzetekben is Üzemeltető rendelkezésére áll.

- 3.3. Az Üzemeltető ügyvezetője, mint szállodaigazgató (a továbbiakban: Szállodaigazgató) Üzemeltető alkalmazottjaként, az Üzemeltető javára jár el. A Szállodaigazgatónak a Szakmai Partner a hatáskörén és munkaköri leírásán belül eső ügyekben közvetlenül jogosult tanácsokat adni. Szakmai Partner a Szállodaigazgatót nem utasíthatja, de észrevételezési és javaslattevési joggal bír. Jelen szerződés aláírásával az Üzemeltető a Szállodaigazgatót és a Szálloda többi munkavállalóját felmenti az üzleti titok védelmére vonatkozó kötelezettségek alól a Szakmai Partner vonatkozásában. Szakmai Partner mindenkor az Üzemeltető utasításai szerint köteles eljárni, azzal azonban, hogy ha az Üzemeltető célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a Szakmai Partner köteles őt erre figyelmeztetni; ha az Üzemeltető az utasításához e figyelmeztetés ellenére is ragaszkodik, az utasításból eredő károk őt terhelik.
- 3.4. A Szálloda személyzete az Üzemeltetővel áll munkaviszonyban, felettük a Szálloda igazgató önállóan gyakorolja a munkáltatói jogokat. Amennyiben Szakmai Partner olyan napi működésbeli hibákat tapasztal, amely véleménye szerint rontja a szálloda működését, ezt mind Szállodaigazgató és Üzemeltető felé azonnal szóban és írásban észrevételezheti, melyet Üzemeltető Szakmai Partnerrel és a Szállodaigazgatóval közös egyeztetésen, soron kívül megtárgyalhat, e körben Szakmai Partner Üzemeltető rendelkezésére áll. Az ilyen esetben elhatározott intézkedés forrásainak biztosítása kizárólag az Üzemeltetőt terheli.
- 3.5. Üzemeltető vállalja, hogy jelen szerződés tartama alatt a Szakmai Partner képviseletében eljáró személyek a Szálloda területére bármikor jogosultak belépni, ott a Szálloda személyzetétől tájékoztatást, információt kérni. Szakmai Partner jogosult továbbá betekinteni az Üzemeltető a Szállodaüzemeltetéssel összefüggő irataiba, könyveibe, könyvelésébe, és ezekről kivonatot, másolatot kérhet, a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben.
- 3.6. **Szálláshelyek értékesítése.** Üzemeltető kifejezi azon igényét, hogy a Szakmai Partner a Szálloda szálláshelyeinek értékesítésével összefüggő szolgáltatást nyújtson. Ennek alapján a Szakmai Partner gondoskodik a Szálloda szálláshelyeinek lehető legmagasabb hatásfokú értékesítéséről. Ennek körében biztosítja a Szálloda foglaltsági nyilvántartásainak a központi értékesítési rendszerével történő összehangjának, összeköttetésének megteremtését, és a közvetlenül a Szállodánál megvalósuló szálláshelyfoglalás technikai, szervezési megvalósítását, ennek körében tanácsokat ad Üzemeltetőnek.

Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Szakmai Partner cégcsoportjába tartozó harmadik személy társaság több szállodára kiterjedő központi szálláshely-foglalási rendszerrel összefüggő szolgáltatásokat, valamint törzsvendég programmal kapcsolatos szolgáltatásokat nyújt a Szakmai Partner részvételével üzemelő szállodák vonatkozásában. Ebben Üzemeltető és a Szálloda választása szerint részt vehet, azonban ez jelen szerződésnek nem tárgya. Üzemeltető erre vonatkozóan igénye esetén az itt megjelölt szolgáltatásokra vonatkozóan Üzemeltető Szakmai Partner cégcsoportjába tartozó harmadik személy társasággal köthet szerződést.

3.7. Üzleti terv és Költségvetés előkészítése. Az Üzemeltető Üzleti tervét (melynek részét képezi a Szálloda üzemeltetésére vonatkozó költségvetés, valamint az Üzemeltető által bérelt Ingatlanban a Szállodán kívül található egyéb helyiségek hasznosítására vonatkozó terv és költségvetés is; (a továbbiakban együttesen Üzleti Terv) a Szakmai Partner előterjesztése alapján a Szakmai Partner és az Üzemeltető közösen tárgyalja meg. Üzemeltető ismerteti és Szakmai Partner tudomásul veszi, hogy az Üzleti Terv jóváhagyására Üzemeltető alapító okiratában és szervezeti és működési szabályzatában foglaltak szerint Gödöllő Város Önkormányzata jogosult, és az ilyen jóváhagyásra a tárgyév február 28. napjáig kerül sor. Az Üzleti Tervet Üzemeltető köteles a Szakmai Partnerrel az Önkormányzathoz való benyújtás előtt egyeztetni. Amennyiben az elfogadott Üzleti Tervet Szakmai Partner nem fogadja el, a 5.10 pont szerinti jogával élhet. A mindenkori Üzleti Terv a jelen szerződés 1. számú, elválaszthatatlan mellékletét képezi.

3.8. Marketing tevékenység irányítása és felügyelete: A Szakmai Partner az Üzleti Terv keretében köteles az Üzemeltető elé terjeszteni a Szálloda marketing tevékenységével kapcsolatos javaslatait, megjelölve az általa javasolt marketing tevékenységek várható költségvonzatát és költségvetését. Szakmai Partner az Üzemeltető által elfogadott, és Gödöllő Város Önkormányzata képviselő testülete által jóváhagyott, az adott évre irányadó Üzleti Terv végrehajtása keretében a Szállodaigazgatónak javaslatokat ad Szálloda marketing tevékenységére vonatkozóan. Szakmai Partner tájékoztatja Üzemeltetőt, hogy az olyan szállodák, szálláshelyek vonatkozásába, melyek üzemeltetésében részt vesz, marketing-hatékonysága javítása céljából központi hírlevelet és marketing adatbázist tart fenn, melyben a Szálloda vendégeinek adatai – hozzájárulásuk alapján és a mindenkor hatályos adatvédelmi szabályok betartásával – megjelenhetnek. A Szakmai Partner vállalja, hogy marketing akciói során a Szállodát megfelelően szerepelteti, mind hírlevelében, mind egyébként, melynek költségeit az Üzleti Tervre vonatkozó javaslata marketing fejezetében kimutatja.

3.9. Fejlesztési tanácsadás: A Szakmai Partner az Üzleti Terv előkészítése keretében köteles az Üzemeltető elé terjeszteni a Szálloda fejlesztésére, karbantartására, a szolgáltatások célszerűbb kialakítására vonatkozó javaslatait, ennek keretében megjelölve az egyes fejlesztések várható költségvonzatát és azok üzemeltetésre gyakorolt hatásait. A tanácsadás keretében történő előterjesztések tárgyában Üzemeltető dönt. Az Üzleti Terv elkészítésével egy időben a Szakmai Partner fejlesztési tervet (CAPEX terv) is készít.

3.10. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szálloda működésével kapcsolatos kérdéseket, a Szálloda mindenkori teljesítményét, Üzemeltető igénye esetén, havi rendszerességgel, a felek által havonta, alkalmanként előre egyeztetett időpontban az az Üzemeltető képviselő(i), és a Szakmai Partner vezető(i), valamint a Szállodaigazgató részvételével megtartásra kerülő **Vezetői Értekezleten** vitatják meg. A Szerződő Felek a Vezetői Értekezleten határozzák meg a következő hónapra vonatkozó rövidtávú feladatokat és célokat és értékelik az Üzleti Tervben szereplő célkitűzések megvalósulási szintjét.

- 3.11. A Szakmai Partner minden hónapban köteles az előző hónapra vonatkozó tevékenységéről írásos jelentést/beszámolót (Havi Jelentés) készíteni, melynek mintáját a szerződés 3. számú melléklete tartalmazza. A Havi Jelentés szolgál a Vezetői Értekezlet alapjául is. A Havi Jelentést a Szakmai Partner legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap 25. (huszonötödik) napjáig bocsátja az Üzemeltető rendelkezésére. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy Szakmai Partner a Havi Jelentést az tárgyhónapra vonatkozó, lezárt könyvelés alapján készíti el. Üzemeltető felelős azért, hogy az Üzemeltető érdekkörébe tartozó, a könyvelést végző szakember a tárgyhónapra vonatkozó, lezárt könyveket legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap 20. (huszadik) napjáig átadja Szakmai Partnernek. Erre tekintettel, Felek rögzítik, hogy amennyiben a tárgyhónapra vonatkozó, lezárt könyvelésben szereplő adatok Szakmai Partner részére történő átadásával késedelembe esik, Szakmai Partnernek a Havi Jelentés átadására vonatkozó kötelezettségének határideje, és így a rendes Vezetői Értekezlet időpontja a könyvelő késedelmével érintett napok számával meghosszabbodik.
- 3.12. A Szakmai Partnernek a források, vagy e téren bármely működési költség rendelkezésre bocsátására vonatkozó kötelezettsége nincs, és ezért semminemű felelősséget nem vállal.
- 3.13. **Engedélyek.** Felek rögzítik, hogy a Szálloda szabályos működéséhez szükséges engedélyek az Üzemeltető nevére szólnak. A Szakmai Partner kijelenti, hogy ezen engedélyek tartalmát megismerte és kötelezettséget vállal arra, hogy a Szálloda működtetésével kapcsolatos tanácsadási tevékenysége során az azokban foglalt kötelezettségeket maradéktalanul figyelembe veszi. Nem terheli ezzel kapcsolatban felelősség a Szakmai Partnert, ha Üzemeltető képviselőjét valamely engedélynek meg nem felelő helyzetről tájékoztatta, a szükséges intézkedés ismertetésével. A Szakmai Partner szükség esetén köteles az engedélyek meghosszabbításához, megújításához szükséges intézkedések megtételére az Üzemeltető figyelmét írásban felhívni.
- 3.14. A Szálloda folyamatos működéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése, megújítása és a Szállodára vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi illetve hatósági követelményekre vonatkozó megfelelési biztosítása az Üzemeltető feladatát képezi, azzal, hogy azon, jelenleg is előírt megfelelési mutatók, melyek fenntartása az üzemeltetés folyamatában biztosítható (pl. tisztasági előírások, tűzoltó készülékek felülvizsgálata, stb.) körében Szakmai Partner köteles Üzemeltetőnek a fenntartás érdekében szükséges lépésekre vonatkozóan tanácsot adni, e javaslatokról megfelelő időben tájékoztatni. Ennek keretében Szakmai Partner bármely engedélyezési eljárás lefolytatását, az ahhoz szükséges dokumentáció elkészítését jelen szerződés alapján tanácsadóként segíti. A jelen pontban foglalt tanácsadói feladatok ellátásának ellenértékét a jelen szerződésben meghatározott díjazás magában foglalja.

- 3.15. Az Üzemeltető vállalja, hogy a Szakmai Partner jelen szerződésben foglalt feladatai szakszerű ellátásához a szükséges valamennyi tájékoztatást megadja. Ennek körében az Üzemeltető a Szakmai Partner feladatának ellátásához szükséges valamennyi (így különösen technikai, gazdasági) információt a Szakmai Partner rendelkezésére bocsát, és a Szállodával kapcsolatos minden fontosabb eseményről, tényről a Szakmai Partnert haladéktalanul tájékoztatja.
- 3.16. Üzemeltető kijelenti, hogy a jelen szerződés hatálya alatt teljes körű biztosítást tart érvényben, a Szállodában elhelyezett vagyontárgyakra - beleértve a vendégek vagyontárgyait is – kiterjedő vagyonbiztosítást, valamint a munkavállalókat és a vendégeket és bármely egyéb személyt érő károkra is kiterjedő felelősségbiztosítást. Káresemény felmerülte esetén a biztosítónál Üzemeltető jogosult és köteles eljárni. A biztosítás kivonata jelen szerződés 4. sz. mellékletét képezi.
- 3.17. Felek megállapodása, hogy a Szállodával összefüggő valamennyi karbantartási és állagmegóvási munkálatok elvégzésének, illetve elmulasztásának a felelőssége és költsége az Üzemeltetőt terheli. Az itt hivatkozott állagmegóvási és karbantartási munkálatok szükségességére, elvégzésére vonatkozóan Szakmai Partner javaslatokat tehet Üzemeltető részére.
- 3.18. A Szakmai Partner tevékenységét az elvárható gondossággal, magas szakmai színvonalon és az Üzemeltető érdekeinek messzemenő figyelembevételével köteles ellátni, melyért a hatályos Polgári Törvénykönyv és más vonatkozó jogszabályok a megbízási jogviszonyra vonatkozó szabályai szerint felel. A Szakmai Partner kijelenti, hogy feladatai ellátásához szükséges képesítéssel, szakmai felkészültséggel és eszközökkel rendelkezik.
- 3.19. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szakmai Partner a megbízás jellegével együtt járó körben harmadik személy(ek) közreműködését is igénybe veheti, kivéve, hogy a jelen szerződés 3.1 pontjában meghatározott managementtevékenységeket nem adhatja tovább harmadik személy részére. Az igénybe vett személyek munkavégzéséért, tevékenységéért, esetleges károkozásáért úgy felel, mintha a rábízott munkát maga látta volna el.
- 3.20. A Szerződő Felek kölcsönösen és maradéktalanul egymás tudomására hozzák azon értesítéseiket, tényeket, és körülményeket, melyek a szerződésszerű teljesítést akadályozzák. Ennek körében együttesen, illetve külön-külön is megteszik mindazokat az intézkedéseket, amelyek a szerződésszerű teljesítést akadályozó körülmények elhárításának érdekében szükségesek.
- 3.21. **Munkavállalók.** Felek rögzítik, hogy a Szálloda személyzetét alkotó munkavállalók az Üzemeltetővel állnak munkaviszonyban.
- 3.22. Üzemeltetés körében felmerülő mindenfajta hatósági eljárással kapcsolatos, a Szálloda építészeti hibájából eredő, illetve jogszabály-módosítás esetén az újabb előírásoknak megfelelő fejlesztés, pótlás az Üzemeltető feladata és költsége.

3.23. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy Szakmai Partner más szálláshelyek, szállodák üzemeltetésében részt vesz, valamint, erre tekintettel, Üzemeltető tudomásul veszi azt is, hogy Szakmai Partner a részvételével üzemelő szállodák, szálláshelyek vonatkozásában közös beszerzési rendszert működtet. A beszerzési rendszer működése során szükséges lehet a Szálloda bizonyos, beszerzési és fogyasztási adatainak átadása egyes szállítók részére, amelyre Szakmai Partner jogosult.

4. Pénzügyi teljesítés, fizetési feltételek

4.1. Az Üzemeltető a Szakmai Partner jelen szerződésben foglalt feladatainak ellenértékéért, a Szakmai Partner felé, számla ellenében díjat köteles fizetni, melynek mértékét és a fizetés feltételeit jelen fejezet szabályozza. Az alábbi 4.2 és 4.3 pontban írt díjmértékek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák, annak megfizetése Üzemeltetőt terheli.

4.2. Szolgáltatási díj.

Az Üzemeltető a Szakmai Partner részére havonta nettó 300.000.- Ft (azaz háromszázezer forint) Szolgáltatási díjat köteles megfizetni;

A havi Szolgáltatási díj a Szakmai Partner által, minden tárgyhót követő 5. napot követően benyújtott, ajánlott postai küldeményként megküldött, vagy az Üzemeltető képviselőjének személyesen átadott számla ellenében esedékes.

4.3. Sikerdíj

Az Üzemeltetőt Sikerdíj illeti meg, melynek mértéke az EBITDAR alapján kerül meghatározásra jelen pont rendelkezései szerint. A Sikerdíjat az üzemeltető a Szakmai Partnernek a profit & loss eredmény-kimutatás adatai szerint éves elszámolással köteles megfizetni.

Felek az éves Sikerdíj számítása bázis értékének a 2012. év folyamán elért EBITDAR eredményt határozzák meg., mely 30 833E Ft (Harmincmillió-nyolcszázharmincháromezer- Forint) és

- amennyiben a bázishoz képest az adott évben – első alkalommal 2013-ban, majd azt követően bármely évben - elért 10 millió forintos EBITDAR növekedésig a sikerdíj összege a növekedés mértékének 25%-a (huszonöt százaléka).
- amennyiben a bázishoz képest az EBITDAR érték növekedése az adott évben, - első alkalommal 2013-ban , majd azt követően bármely évben - meghaladja a 10 millió forintot, akkor a sikerdíj összege a 10 millió forint 25 %-a (azaz kétfélmillió - ötszázezer forint) és a 10 millió forint feletti növekedési összeg 10%-a (tíz százaléka).

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az éves Sikerdíj számításának bázis értékére minden évben a 2012. év folyamán elért, jelen 4.3 pont második bekezdése szerinti EBITDAR eredmény.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy EBITDAR alatt a jelen szerződés 2. számú mellékletében foglaltak szerint, a közvetlen üzemeltetési költségek és a szakmai Partner felé fizetett Szolgáltatási díj levonása után kapott bevételt tekintik, a 4.4. pontban meghatározott kiegészítésekkel.

A Szerződő Felek a nettó árbevételt, valamint az EBITDAR aktuális szintjét, és annak az időszaki célkitűzéshez viszonyított arányát havonta, a tárgyhót követő hónap 20. napjáig közösen állapítják meg, és az azzal kapcsolatos kérdéseket a 3.10. pontban meghatározott Vezetői Értekezleten vitatják meg.

A Sikerdíj elszámolása a tárgyévet követő év május 31-ig történik, kifizetésére a 4.6 pont szerint kerül sor.

- 4.4. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a 2. melléklet szerint meghatározott EBITDAR számítása során a közvetlen üzemeltetési költségek körében (levonásként) veszik figyelembe az Üzemeltető által a Szakmai Partner felé megfizetett Szolgáltatási díjat. A jelen szerződés 4.2 és 4.3. pontjaiban meghatározott díjak nettó, általános forgalmi adó nélkül meghatározottként értendők.
- 4.5. Az elszámolási számítások alapját a Könyvelési adatok - ami a Szakmai Partner tanácsai alapján kialakított **költséghelyi nyilvántartáson (profit and loss eredmény kimutatáson) alapul** - képezik, amelyben elhatároltan jelennek meg a Szállodához kapcsolódó bevételek, illetőleg az azokhoz kapcsolódó költségek, oly módon, hogy az alkalmas legyen a jelen szerződésben meghatározott elszámolások kialakítására. Üzemeltető felelőssége, hogy az Üzemeltetővel jogviszonyban álló könyvelők az Üzemeltető könyvelését a jelen pontban meghatározott, Szakmai Partner által javasolt költséghelyi nyilvántartás rendszerében vezessék.
- 4.6. Az Üzemeltető a Szakmai Partner által a 4.2 és 4.3. pontok alapján benyújtott számlát, annak kézhezvételétől számított 15 banki napon belül, banki átutalással egyenlíti ki, a számlán szereplő számlaszámra.
- 4.7. Az Üzemeltető késedelmes pénzügyi teljesítése esetén a Szakmai Partner jogosult a a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvény 6.:155. § meghatározott mértékű késedelmi kamat felszámítására. A késedelmi kamatot a nem, vagy késedelmesen megfizetett összeg után, annak esedékességétől a kiegyenlítés napjáig kell számítani.

5. A szerződés időtartama, megszűnése, szerződésszegés

- 5.1. Jelen szerződés annak mindkét fél általi cégszerű aláírásával lép hatályba. A Szakmai Partner a tevékenységét 2018. február 1. napjától köteles ellátni.
- 5.2. Jelen szerződést a Szerződő Felek **határozott, 2019. év december 31-ig tartó időre** kötik, azzal, hogy annak rendes felmondással történő megszüntetését, a jelen szerződés tartamára és az abban vállalt szolgáltatások jellegére a 5.9 és 5.10 pontokban foglaltak szerint korlátozzák. A 5.9 és 5.10 pontokban írtakat kivéve a jelen szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg. A határozott idő lejáratának napján – meghosszabbítás hiányában, - a Szerződés bármely egyéb jogcselekmény nélkül megszűnik. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés lejáratát legalább 6 (hat) hónappal megelőzően egymással tárgyalásokat kezdenek a további együttműködésükről. A tárgyalásaik eredményeképpen Felek jelen Szerződést közös megegyezéssel meghosszabbíthatják további legfeljebb öt évvel.
- 5.3. A Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a közöttük jelen Szerződés alapján létrejövő jogviszony fennállása alatt évente, minden naptári év november hónapjában közösen értékelik a szerződéses jogviszonyukat érintő kérdéseket, és – amennyiben szükségesnek látják – jelen Szerződés rendelkezéseit a gyakorlatban felmerülő igényeknek megfelelően, közös megegyezéssel módosítják.
- 5.4. Jelen szerződés megszűnik
- 5.4.1. az Üzemeltető vagy a Szakmai Partner jogutód nélküli megszűnésével;
 - 5.4.2. a Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével;
 - 5.4.3. rendkívüli felmondás esetén;
 - 5.4.4. Üzemeltető Ingatlanra (Szállodára) vonatkozó bérleti jogviszonya megszűnésével
 - 5.4.5. A 5.9. és 5.10 szerinti esetben
- 5.5. Üzemeltető kifejezetten szavatol azért, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a Szállodára vonatkozó és az 2.1 pont szerinti kizárólagos bérleti és üzemeltetési jogát fenntartja.
- 5.6. Bármelyik Szerződő Fél a másik Félnek a szerződésből eredő kötelezettségének súlyos megszegése esetén jogosult a szerződést azonnali hatállyal, írásban felmondani. A rendkívüli felmondás a szerződésszegő fél kártérítési felelősségét nem érinti. Jogszerű rendkívüli felmondásra csak akkor van lehetőség, ha a sérelmet szenvedett fél a másik felet az eset összes körülményeihez képest ésszerű, de legalább 8 (nyolc) napos határidővel felhívja a szerződésszegés orvoslására és ez a határidő eredménytelenül telik el.

5.7. Súlyos szerződésszegésnek minősül az Üzemeltető részéről különösen, ha

- 5.7.1. a Szakmai Partner szerződésszerű teljesítése ellenére, bármely díjfizetési kötelezettségét a díjfizetés határidejének lejártától számított 30 napon belül nem teljesíti, vagy bármely egyéb, jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségét esedékességtől számított 30 napon belül nem teljesíti.
- 5.7.2. az Üzleti Tervvel összhangban levő havi költségvetés elfogadását jelen szerződés rendelkezéseivel ellentétesen megtagadja
- 5.7.3. a Szakmai Partner által biztosított szállás-foglalási rendszert a Szállodában megszünteti, vagy annak használatát korlátozza, vagy a Szakmai Partner részére a jelen szerződés szerint biztosított kizárólagosságát megszegi.
- 5.7.4. A Szállodára vonatkozó engedély(ek) a Szakmai Partner jelen szerződés 3.13 és 2.14 pontjában foglalt kötelezettségének teljesítésétől függetlenül meghosszabbítás nélkül lejár(nak) vagy bármely hatóság a Szálloda működését korlátozó, végrehajtandó határozatot hoz és ez a korlátozás jogorvoslati eljárást követően is érvényben marad (bíróági felülvizsgálatot ide nem értve), figyelemmel a 3.23 pontra is
- 5.7.5. ellene csőd vagy felszámolási eljárást jogerősen elrendelnek, vagy végelszámolását határozza el.

5.8. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Szakmai Partner részéről különösen amennyiben:

- 5.8.1. olyan magatartást tanúsít, amely a szerződés fenntartását, teljesítését lehetetlenné teszi, illetőleg amelynek alapján az Üzemeltetőtől a szerződés további fenntartása alappal nem várható el.
- 5.8.2. A jelen szerződés 3.7 pontjában az Üzleti Terv elkészítésére vonatkozó, vagy a 3.11 pontban írt Havi Jelentés átadására vonatkozó teljesítési határidőt elmulasztja"
- 5.8.3. ellene csőd vagy felszámolási eljárást jogerősen elrendelnek, vagy végelszámolását határozza el.

5.9. Felek megállapodnak, hogy bármely fél a szerződést rendes felmondással indoklás nélkül megszüntetheti a tárgyév november 15-ig a másik félhez eljuttatott nyilatkozattal, három hónapos, azaz a következő év február 15-ig terjedő felmondási idővel. A jelen pont szerinti rendes felmondás esetén a szerződés megszűnéséig jelen szerződés szerint felmerülő Szolgáltatási díjakat Üzemeltető Szakmai Partnernek legkésőbb a szerződés megszűnésének napján kifizetni köteles. A Sikerdíj feltételeire és kifizetésére vonatkozó szabályok a szerződés megszűnésére tekintet nélkül hatályban maradnak a felmondás közlésének évére vonatkozó elszámolás – és ha alkalmazandó – a Sikerdíj kifizetése teljesítéséig.

5.10. Amennyiben Gödöllő Város Önkormányzata a Szálloda üzemeltetésére vonatkozó üzleti tervet olyan feltételekkel, adatokkal fogadja el, amelyet a Szakmai Partner nem fogad el, abban az esetben az elfogadott Üzleti Terv kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül Szakmai Partner jelen szerződést rendes felmondással, három hónap felmondási idővel megszüntetheti. A jelen pont szerinti rendes felmondás esetén a szerződés megszűnéséig jelen szerződés

szerint felmerülő Szolgáltatási díjakat Üzemeltető Szakmai Partnernek legkésőbb a szerződés megszűnésének napján kifizetni köteles. A Sikerdíj feltételeire és kifizetésére vonatkozó szabályok a szerződés megszűnésére tekintet nélkül hatályban maradnak a felmondás közlésének évére vonatkozó elszámolás – és ha alkalmazandó – a Sikerdíj kifizetése teljesítéséig, azzal, hogy a Sikerdíjra történő jogosultság meghatározásánál a bázishoz képest elérendő EBITDAR növekedés összegét arányosítani kell az adott, felmondással érintett évből a felmondási idő leteltéig eltelt időre és így, évközi kimutatás alapján kell meghatározni.

6. Titoktartás

- 6.1. Jelen Szerződés tartalmát a Szerződő Felek üzleti titokként kezelik, mely alapján semmilyen, a Szerződés tárgyára, feltételeire vagy a másik félre vonatkozó tény, információt, adatot nem fedhetnek fel harmadik fél részére a másik fél előzetes írásbeli engedélye nélkül. Nem szükséges az engedély, ha a tény, adat, információ vagy jelen szerződés átadására bírósági, vagy hatósági eljárás keretében, a Bíróság vagy hatóság felhívására, vagy hatóság ellenőrzésének eredményes elvégzése körében van szükség.
- 6.2. Nem szükséges az Üzemeltető engedélye a Szakmai Partner jelen szerződés alapján történő eljárása körében harmadik személyek részére a jelen szerződés teljesítése érdekében átadásra kerülő adatok és információ vonatkozásában.

7. Kapcsolattartás

- 7.2. A Szerződő Felek a jelen szerződés teljesítése során az alábbi személyeket jelölik ki kapcsolattartónak:

7.2.1. Az Üzemeltető részéről

Név: Luran Csaba ügyvezeztő
Cím: 2100 Gödöllő Kazinczy u 27.
Telefonszám: 06/20/5557991
E-mail: loca@index.hu

7.2.2. A Szakmai Partner részéről

Név: **Csordás Imre** ügyvezető
Cím: 1137 Budapest, Pozsonyi út 30.
Telefonszám: +3630/6644-112
E-mail: imre.csordas@accenthotelmanagement.com

A Szerződő Felek a fentiekben meghatározott kapcsolattartó személyének, elérhetőségének megváltozása esetén kötelesek egymást 5 munkanapon belül értesíteni.

- 7.3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés hatálya alá tartozó értesítések és tájékoztatások egymás irányába akkor tekinthetők hatályosnak, amennyiben azokat írásban, könyvelt levélpostai küldeményként, személyesen vagy e-mail útján a 7.2. pontban meghatározott címekre (vagy a Szerződő Felek székhelyére) juttatják el.

7.4.A Szerződő Felek kézbesítettnek tekintik azon értesítéseket és tájékoztatásokat is, amelyeknek a tértivevénye a „nem kereste” vagy az „átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, illetőleg az amiatt nem kézbesíthető a címzettnek, mert az elmulasztotta a másik felet értesíteni a 7.2. pontban meghatározott adatok megváltozásáról.

7.5.Az írásbeli felszólítást, illetve minden egyéb írásbeli közlést annak a 7.2. pontban meghatározott címekre (vagy a Szerződő Felek, jelen szerződésben meghatározott székhelyére) történő tértivevény, ill. ajánlott küldeményként postára adását követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

8. A szerződés mellékletei

8.1.Jelen szerződés alábbiakban meghatározott mellékletei a szerződés elválaszthatatlan részét képezik. A szerződés rendelkezései kizárólag a mellékletekben foglaltakkal összhangban értelmezhetők.

1. számú melléklet: Üzleti Terv
2. számú melléklet: A GOP és EBITDAR számításának meghatározása
3. számú melléklet: Havi Jelentés mintája
4. számú melléklet: a 3.16 pont szerinti biztosítás kivonata

9. Záró rendelkezések

9.1.Jelen Szerződés módosítása a Szerződő Felek egyező akaratnyilatkozatával, kizárólagosan írásban történhet.

9.2.A Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés alapján létrejövő együttműködésük időtartama alatt az együttműködéssel kapcsolatos információkat és tájékoztatásokat egymás felé haladéktalanul megteszik, és különös figyelmet fordítanak a határidők betartására.

9.3.A Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket közös megegyezéssel, békés úton és peren kívül rendezik.

Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy Felek megállapodnak abban, hogy bármely vita eldöntésére, amely jelen Szerződésből ered, vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban áll, a Felek alávetik magukat a Polgári Perrendtartás szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróság eljárásának.

9.4.A Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

9.5.Amennyiben a Szerződés egyes rendelkezései részben, vagy egészben érvénytelennek bizonyulnak, az a Szerződés további rendelkezéseinek érvényességét nem érinti és a

felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést az annak értelméhez és a felek által elérni kívánt célhoz legközelebb álló érvényes rendelkezéssel pótolni.

9.6. Jelen Szerződésben nem, vagy nem megfelelő részletességgel szabályozott kérdésekben hatályos magyar jogszabályok, így különösen a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvnek vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A Szerződő Felek jelen szerződést, 4 példányban, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen aláírják.

Budapest, 2018. _____

Erzsébet Királyné Szálloda Kft.

Lauran Csaba
Üzemeltető

Accent Hotel Management Szolgáltató Kft.

Csordás Imre ügyvezető
Szakmai Partner

ZÁRADÉK:

Jelen Menedzsmentszolgáltatásra Vonatkozó Együttműködési Szerződést Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete számú határozatával jóváhagyta.

Dr. Gémesi György
polgármester