

Üzemeltetési szerződés

amely létrejött egyrészről a

Alsóörs Község Önkormányzat (8226 Alsóörs, Endródi S. u.49., képv.: Hebling Zsolt polgármester, adószám: 15734013-2-19; (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a(z)

Gazdálkodó szervezet esetén:

Megnevezése: *Partner-Immo Kft.*

Székhelye: *1171 Budapest, Pipishegy utca 16. 2. ajtó*

Vezető tisztségviselő vagy cégvezető családi és utóneve: *Dobrosi Zsolt*

Vezető tisztségviselő vagy cégvezető lakcíme: *8226 Alsóörs, Somlyóhegyi út 1.*

Statisztikai azonosítója: *23911365-4120-113-01*

Cégjegyzékszám: *01-09-983789*

Adószáma: *23911365-2-42*

Számlaszáma: **11742551-21197275-00000000**

Elérhetősége (tel/fax, mob., e-mail)

mint üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek alapján:

Preambulum

Az Önkormányzat által az Alsóörs község nemzeti vagyonáról szóló 6/2013.(III.01.) önkormányzati rendelet a „Alsóörs Varázserdő Látogatóközpont határozott idejű üzemeltetése” megnevezésű, 1/2021/Varpály. azonosító számú, eredményesen lefolytatott nyilvános, egyfordulós pályázat nyertese fent megnevezett üzemeltető. Felek megállapodnak, hogy a 2021. május 25. napján létrejött Üzemeltetési szerződést módosítják és azt változásokkal egységes szerkezetben az alábbiak szerint határozzák meg.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő, Alsóörs 0112 helyrajzi számú, természetben Alsóörs, Varázserdő utca 3. szám alatti Varázserdő Látogatóközpont elsődleges rendeltetése a környezet természeti értékeinek természetvédelmi-, turisztikai-, és oktatási célú bemutatása, interaktív játék, planetárium vetítés és bemutató keretén belül, valamint szabadtéri színházi előadások, kulturális rendezvények, fesztiválok, koncertek szervezése. Felek ezért külön kiemelik, hogy közös célkitűzésük és kötelezettségvállalásaik mindenekelőtt azt a célt szolgálják, hogy a Látogatóközpont a Balaton környékének kiemelt és vonzó öko- és kulturális turisztikai célpontja legyen.

Jelen megállapodás **elsődleges célja** annak biztosítása, hogy a Látogatóközpont a fenti céloknak megfelelően üzemeljen, így a jelen szerződéssel összefüggésben keletkező valamennyi jog és kötelezettség elsődlegesen a fentiekben megfogalmazott célt szolgálja.

Fenti előzmények után Szerződő Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

1. A szerződés tárgya

1.1. Jelen szerződés tárgya a preambulumban meghatározott célok elérése, illetőleg feladatok ellátása érdekében rendelkezés a Alsóörs 0112 helyrajzi számú, természetben Alsóörs, Varázserdő utca 3. szám alatti Varázserdő Látogatóközpont (a továbbiakban: Látogatóközpont) épületének és a területen található eszközök kezeléséről, használatáról, valamint az egyéb üzemeltetési feladatokról.

Jelen üzemeltetési szerződés ezen területen lévő eszközök, ingatlanok és helyiségei, és az amfiteátrum üzemeltetésére terjed ki. Az ingatlan és a helyiségek részletes bemutatását a jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat tájékoztatja Üzemeltetőt, hogy sikeres fejlesztési pályázatot nyújtott be a 2.1. pont b) terület fejlesztésére vonatkozóan. A pályázat építési beruházásokkal is jární fog, amivel kapcsolatosan Önkormányzat vállalja, hogy a beruházás megkezdés előtt 3 (három) hónappal tájékoztatja Üzemeltetőt és a beruházás lebonyolítását úgy alakítja ki, hogy az a Látogatóközpont sikeres üzemeltetését legkevesebbé akadályozza. Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti fejlesztés megvalósulását követően Felek bejárást tartanak és a Látogatóközpont részévé váló új létesítményekkel és eszközökkel a jelen szerződés mellékleteit átadás-átvételi eljárás keretében megfelelően kiegészítik, valamint az üzemeltetéssel kapcsolatos elvárásokat és feltételeket az új projekttel kapcsolatos pályázati elvárásoknak megfelelően egyeztetik, és ha szükséges, módosítják jelen szerződést. Üzemeltető vállalja, hogy az új pályázati projekt hivatalos lezárását követő 90 napon belül, legkésőbb 2028. november 30-ig a fejlesztések révén kibővített Látogatóközpont üzemeltetésére, a kibővített létesítmény komplex hasznosítását illetően 5 éves üzleti és szakmai tervet készít. A szakmai terv elkészítésébe Üzemeltető köteles bevonní az Önkormányzat által kijelölt szakembert, aki javaslatot, észrevételt tehet, Üzemeltető azonban nem köteles ezen észrevételeket és javaslatokat a végleges üzleti és szakmai tervben kötelezően elfogadni.

2. Az ingatlanok, építmények és a berendezési tárgyak használata

2.1. Jelen szerződés alapján Üzemeltető az Önkormányzat tulajdonában álló, alsóörsi 0112 hrsz-ú, természetben Alsóörs, Varázserdő u.3. szám alatti Látogatóközpont megnevezésű ingatlanon álló épületet kizárólagosan jogosult használni, birtokában tartani, illetőleg köteles üzemeltetni különösen:

a) a területen lévő összes épületet, építmény kiszolgáló létesítmény, közművet és eszközt különös tekintettel:

- főépület és kiegészítő helyiségei
- lelátó
- interaktív játszótér
- játszótér
- kültéri szobrok
- közműbecsatlakozási műtárgyak
- víztározó
- kupolasátor
- vetítő és informatikai eszközök
- parkolók

b) az Önkormányzattal jogosult használni:

- íjászpálya
- lelátó feletti területek
- sátoztól északra lévő területek
- gazdasági bejárástól délre eső területek

3. Szerződő Felek karbantartási és kártérítési kötelezettségei az ingatlan, a helyiségek, berendezési és felszerelési tárgyai tekintetében.

3.1. Az Üzemeltető köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a 2.1.a) pontban meghatározott épületek és eszközök állapotának fenntartásáról.

Központi berendezések:

- a) a központi fűtő, hűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezések a hozzá tartozó szerelvényekkel,

- b) a vízvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a helyiségekben lévő vezetékszakaszt is,
- c) az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer, ideértve a helyiségekben lévő vezetékszakaszt is.

3.2. Az Üzemeltető jelen szerződés időtartama alatt köteles gondoskodni, és költségét viselni a 2.1. a) pontban meghatározott, kizárólagos használatában álló helyiségek burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról.

3.3. Üzemeltető köteles gondoskodni és költségét viselni a 2.1. a) pontban meghatározott helyiségek berendezési és felszerelési tárgyai és eszközei rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő tártásáról. Ezen kötelezettség magában foglalja a berendezési és felszerelési tárgyak - így különösen: villanykapcsolók, csaptelepek, izzók, fénycsövek, mellék helyiségek eszközei (WC-ülőke, WC - tartály, kézmosó, stb.) karbantartását, szükség szerint cseréjét, vagy pótlását is. A 2.1. b) pontban megjelölt ingatlan(rész)t az Önkormányzat tartja fenn, rendezvényeken kívüli időszakban azokat az Önkormányzat korlátozás nélkül használhatja és hasznosíthatja. A rendezvények során Üzemeltető a 2.1. b) pontban megjelölt ingatlan(rész)t a rendezvény lebonyolításával összefüggő okból teljeskörűen használhatja. Üzemeltető a tervezett rendezvény előtt legkésőbb 10 nappal köteles tájékoztatni Önkormányzatot a 2.1. b) szerinti ingatlan(rész) használati szándékáról.

3.4. Üzemeltető a felszerelési és berendezési tárgyakat leltár szerint veszi át. Az átadás-átvétel részét képezi az ingatlan és berendezési tárgyairól, eszközeiről készült fotódokumentáció. A leltár és a fotódokumentáció a jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

3.5. Üzemeltető, illetőleg az alkalmazásában álló személyek az ingatlant, a berendezési és felszerelési tárgyakat kötelesek a rendeltetésüknek megfelelően használni. Amennyiben az Üzemeltető vagy az alkalmazásában álló személyek jogellenes magatartása, nem rendeltetésszerű üzemeltetése miatt kár keletkezik, úgy az Önkormányzat a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését követelheti.

3.6. Üzemeltető köteles betartani és betartatni az Önkormányzat mindenkor hatályos vagyongazdálkodásra irányadó jogszabályait, valamint a vonatkozó Munka- és Tűzvédelmi Szabályzatának rendelkezéseit.

3.7. Amennyiben az Üzemeltetőt terhelő, a 3.2. pontban meghatározott munkák az Önkormányzat mulasztása vagy az épület felújítása miatt válnak szükségessé, akkor azok elvégzéséről az Önkormányzat köteles gondoskodni.

3.8. Szerződő Felek a 3.1. - 3.2. pontban vállalt kötelezettségeiket olyan időpontban és módon kötelesek teljesíteni, ahogy azt az ingatlan, a helyiségek, és a berendezések/eszközök állapota szükségessé teszi. Ha a szóban forgó kötelezettségnél a hiba kijavítása azonnali beavatkozást, igényel, a munkát haladéktalanul el kell végezni, így azonnali beavatkozás szükséges, ha a hiba életveszélyt okoz, ha az épület állapotát veszélyezteti vagy a helyiség(ek) rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozza.

3.9. Üzemeltető előre egyeztetett időpontban köteles túrni az ingatlan, az épület és helyiségei karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint az Önkormányzatot terhelő egyéb munkák elvégzését.

3.10. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a 2.1. pontban meghatározott ingatlanokon végzett tartós vagy végleges átalakításra, valamint a 2.1. a) pontban meghatározott, kizárólagos használatában lévő helyiségek átalakítására, korszerűsítésére kizárólag az Önkormányzattal írásban megkötött megállapodás alapján és az abban meghatározott feltételekkel jogosult.

4. Az üzemeltető kizárólagos használatában álló helyiségek használatára, üzemeltetésére vonatkozó külön rendelkezések

4.1. A Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető a Látogatóközpont éves programját, - ideértve a koncertfellépőket is - szabadon határozza meg, azzal, hogy az adott tárgyévét megelőző év november 30. napjáig Üzemeltető köteles az Önkormányzat által kijelölt szakemberrel a programtervet egyeztetni, - aki javaslatot, észrevételt tehet, Üzemeltető azonban nem köteles ezen észrevételeket és javaslatokat a végleges programtervben kötelezően elfogadni - valamint az Önkormányzatot a tervezetről december 15-ig tájékoztatni. Szerződő Felek rögzítik, hogy Üzemeltető a 2.1. a) pontban megjelölt helyiségekben - az előírt jogszabályi előírások betartása mellett, saját felelősségére és kockázatára - büfét / teázót / ajándékboltot (a továbbiakban együtt: Üzlet) üzemeltet.

Üzletkörök/TEÁOR: - 5610, 5630, 5621

Működési engedély nyilvántartási száma:

4.2. Üzemeltető kijelenti, hogy az Üzlet üzemeltetéséhez szükséges engedélyeket a jelen szerződés aláírásától számított 90 napon belül megszerzi, az Üzleteket a jelen szerződés hatálya alatt, a Látogatóközpont nyitvatartási ideje alatt – igény esetén - üzemelteti. Az Üzemeltető az Üzletek nyitva tartását szabadon határozza meg. Üzemeltető tudomásul veszi és elfogadja, hogy a fenti üzletkörök bővítéséhez, megváltoztatásához - figyelemmel a Látogatóközpontban folytatott tevékenység jellegére - az Önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulást az Önkormányzat alapos indok nélkül nem tagadhat meg.

4.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető az üzlethelyiségekben kizárólag olyan élelmiszert, egyéb árut és terméket forgalmaz, amely élelmiszerek, áruk, termékek körét előzetesen, írásban az Önkormányzat részére bejelentette és jogszerűen forgalmazhatók.

4.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető a kizárólagos használatában álló helyiségeket az üzletkör igényeinek megfelelően, korszerű, az esztétikus megjelenést biztosító formában, a saját költségére, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetve rendezi be.

Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az üzlethelyiségek berendezése során csak olyan beépítéseket alkalmazhat, melyet az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett, és amely beépített tárgyak, eszközök az állag sérelme nélkül elbonthatóak és eltávolíthatóak.

4.5. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonában álló eszközök, berendezési tárgyak, stb. karbantartásáról, az esetlegesen szükséges felújításokról, pótlásokról és cserékről az esztétikus külső megjelenés, valamint a kulturált vendéglátás érdekében olyan időpontban és módon gondoskodik, ahogy azt a berendezési tárgyak és az eszközök állapota szükségessé teszik.

4.6. Üzemeltető az üzletek üzemeltetésével összefüggésben keletkezett szemetet – kifejezetten ide nem értve a vendégtérben elhelyezett hulladékgyűjtőkben keletkezett szemetet - köteles szelektíven gyűjteni, és az elszállításról gondoskodni.

4.7. Üzemeltető a – jelen szerződésben szabályozott kivételekkel - kizárólagos használatában álló üzleteket más használatába, üzemeltetésébe az Önkormányzat hozzájárulása nélkül nem adhatja.

5. Az üzemeltetéssel kapcsolatos további feladatok és kötelezettségek

5.1. A 2.1. a) pontban meghatározott helyiségekkel kapcsolatos, üzemeltetői feladatok:

- a) a helyiségek szükség szerinti rendben-, és tisztántartása, napi legalább egyszeri takarítása,
- b) az ajtók, ablakok, berendezési és felszerelési tárgyak szükség szerinti tisztítása, mosása, fertőtlenítése,
- c) évi két alkalommal teljes körű „nagytakarítás” elvégzése, amely magában foglalja a nyílászárók - , függönyök, szőnyegek, kárpitok tisztítását, mosását is,
- d) a kiállítási tárgyak folyamatos portalanítása, tisztítása,
- e) szeméttárolók ürítése,
- f) a WC helyiségek folyamatosan takarítása; a WC-papír, szappan és kéztörölő folyamatos utántöltése.

5.2. A 2.1. a) pontban meghatározott lelátó és terület és parkolóval kapcsolatos üzemeltetői feladatok:
a) a telepített park növényzetének szakszerű ápolása, gondozása,
b) szemét összegyűjtése, elszállításra történő előkészítése és átadása a szolgáltatónak,
c) a téli időszakban hóeltakarítás, és síkosság-mentesítés; a síkosság-mentesítés során kizárólag környezetkímélő anyagokat lehet felhasználni.

5.3. Üzemeltető köteles gondoskodni a Látogatóközpont felügyeletéről. A zárás után a kiépített riasztórendszert köteles élesíteni. Üzemeltető a tűz-, és vagyonbiztonság érdekében köteles a Látogatóközpont műszaki létesítményeit naponta ellenőrizni.

5.4. Üzemeltető köteles naponta a helyiségekben, valamint a bemutató parkban elhelyezett bemutató eszközök, tárgyak, berendezések, feliratok, információs táblák helyét, állapotát ellenőrizni. Az esetleges levert, elmozdított, stb. eszközöket, tárgyakat az eredeti helyére visszateszi, a rongálást pedig jelenti az Önkormányzatnak.

5.5. A Látogatóközpont bemutató parkjában lévő, a 2. számú mellékletben külön felsorolt eszközökben, tárgyakban - a garanciális időn túl - keletkezett hibák kijavítása az Üzemeltető feladata.

5.6. A Látogatóközpont bemutató parkjában lévő növényzet gondozása (különös tekintettel a gyommentesítésre, a fűnyírásra és az öntözésre), az Üzemeltető feladata. Felek rögzítik, hogy a Látogatóközpont területén az erdőgazdálkodás körébe eső feladatokat jelen szerződés aláírásától kezdődően Önkormányzat köteles ellátni. Ezzel kapcsolatosan Felek rögzítik, hogy Üzemeltető – külön hatósági megkeresésre is tekintettel – a növényzetet teljes egészében szakszerűen kezelte és helyreállította, amelynek gondozása és kezelése a jelen szerződés aláírásától az Önkormányzat feladata és kötelezettsége. Felek erdőgazdálkodás hatálya alá eső területként a 3. számú mellékleten jelölt területet értik.

5.7. A javítások, cserék, stb. szükségességét és annak anyagszükségletét - kivéve a baleset-, vagy életveszély elhárítása érdekében tett intézkedések során felhasznált, az elhárításhoz minimálisan szükséges anyagokat - Szerződő Felek előzetesen egyeztetni kötelesek.

5.8. Üzemeltető a Látogatóközpont területén történt baleset esetén köteles haladéktalanul a szükséges intézkedéseket megtenni. A balesetet haladéktalanul köteles az Önkormányzatnak írásban bejelenteni; köteles továbbá a sérültet, illetőleg kísérelőjét tájékoztatni arról, hogy a belépőjegy ára tartalmazza a biztosítás díját is.

5.9. Amennyiben valamely látogató a Látogatóközpont berendezésében, eszközeiben, vagy a kiállított tárgyakban jogellenesen kárt okoz, Üzemeltető köteles az eseményről jegyzőkönyvet felvenni, és azt az Önkormányzatnak tájékoztatásul haladéktalanul megküldeni.

5.10. Üzemeltető és az alkalmazásában álló személyek kötelesek a szolgáltatás nyújtása során a kulturált kiszolgálás és szolgáltatás követelményei szerint eljárni, valamint a látogatók számára megfelelő, pontos, szakszerű és részletes tájékoztatást megadni.

5.11. A Látogatóközpont éves nyitvatartását az Önkormányzat évente Üzemeltetővel egyeztetve határozza meg, melynek betartásáért és betartatásáért Üzemeltető felelősséget vállal. Az éjszakai nyitvatartás és zajkibocsátás nem lehet ellentétes a környezet védelemről szóló 9/2004 (VI.25.) önkormányzati rendelettel és egyéb zajkibocsátásra vonatkozó jogszabályokkal.

5.12. Üzemeltető köteles a Látogatóközpont működésével kapcsolatos hatályos dokumentumokat (üzemeltetési engedély, házi rend, szabályzatok, adatvédelmi és egyéb tájékoztatók stb.) az épületen belül kifüggeszteni.

5.13. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat évi maximum 10 (tíz) naptári napon a Látogatóközpontban rendezvényt, programot szervezhet. Ezen önkormányzati programok, rendezvények megtartása érdekében Üzemeltető a Látogatóközpont és berendezési tárgyai

használatát az Önkormányzat részére teljes körűen biztosítani köteles, illetőleg az Önkormányzat kérésére ezen programok, rendezvények sikeres lebonyolításában részt vesz. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Látogatóközpont fenti célra történő igénybevétele, illetőleg az önkormányzati programokban való részvétele után Üzemeltetőt külön díjazás nem illeti meg. Az Önkormányzatot megillető külön díjazás nélküli használat csak Üzemeltető tulajdonában vagy közvetlen hatókörében működő ingó eszközök vonatkozásában áll fent. Üzemeltető alvállalkozója vagy más szerződéses partnerének tulajdonában lévő vagy hatókörében működő ingó eszközök önkormányzati használata előzetes egyeztetést igényel mind a használat lehetősége, mind a használat esetleges díjfizetési vonzata tárgyában.

Felek jelen ponttal összhangban megállapodnak, hogy az Önkormányzat minden év november 30. napjáig köteles tájékoztatni Üzemeltetőt arról, hogy a következő évben melyik napokon kíván élni az 5.13. pontban foglalt jogával, Üzemeltető a határidőig beérkezett időpontokat köteles elfogadni. Önkormányzat úgy köteles meghatározni az igényelt időpontokat, hogy abból az adott év május 31. napjáig négy (4) napot, június 1-től szeptember 1. napjáig kettő (2) napot, szeptember 2. napjától november 30. napjáig négy (4) napot határozhat meg. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat az 5.13. pontban foglalt időtartamot meghaladóan kívánja használni a Látogatóközpontot, annak időpontjáról és feltételeiről a Felek külön egyeztetni kötelesek. Az Önkormányzat az öt megillető évi 10 (tíz) naptári napra vagy annak egy részére vonatkozó programszervezési jogosultságot más, harmadik fél részére nem adhatja át.

5.17. Üzemeltető a jelen szerződésben vállalt feladatai szakszerű ellátásához megfelelő szakértelemmel és gyakorlattal rendelkező munkaeőt köteles alkalmazni és biztosítani. Üzemeltető jelen szerződés aláírásával továbbá nyilatkozik, hogy a feladat ellátásához szükséges gépekkel, eszközökkel rendelkezik, a feladatai ellátásához szükséges eszközöket, anyagokat biztosítja.

5.18. Az Önkormányzat jelen szerződés céljainak megvalósulása, illetve a Látogatóközpont látogatószámának növelése érdekében vállalja, hogy részéről figyelembe veszi a Látogatóközpont 4.1. pont szerint éves programtervében szereplő rendezvények időpontját és az éves programtervben tervezett időpontokban törekszik arra, hogy ne tartson vagy közvetlenül vagy közvetve ne támogasson más rendezvényeket más helyszínen a település területén

6. Biztosításra vonatkozó rendelkezések

6.1. Az Önkormányzat a Látogatóközpont (ingatlan vagyontárgyaira) vagyonbiztosítással rendelkezik, melynek fenntartása kötelessége.

6.2. Üzemeltető - legkésőbb a jelen szerződés hatálybalépésének napjától számított 30 napon belül – köteles a Látogatóközpontban jelen szerződés alapján végzett tevékenységére legalább 10 millió forint limit összeggel általános felelősség valamint az átadott ingóságokra vagyonbiztosítást kötni, a kötvényeket az Önkormányzatnak bemutatni, továbbá köteles ezen vagyon és felelősségbiztosítást a jelen szerződés hatálya alatt fenntartani. Kötelessége továbbá a látogatókra vonatkozó személybiztosítás megkötése és fenntartása.

7. Belépőjegyek, valamint az Önkormányzat termékeinek árusítása

7.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető köteles az Önkormányzat által biztosított termékeinek (kiadványok, szórólapok, képeslapok, ajándéktárgyak, stb.) árusítására, az Önkormányzat által meghatározott áron. Felek az árusított termékek pontos körét és árát írásban rögzítik.

7.1.2. Az Önkormányzat termékeinek árusításából származó nettó bevételből az Üzemeltetőt 15% forgalmi jutalék illeti meg.

7.2. A Felek megállapodnak, hogy a Látogatóközpontban szervezett rendezvények belépési díját – ide nem értve az 5.13. pont szerinti rendezvényeket - Üzemeltető maga szabadon határozza meg, az teljes egészében Üzemeltető bevételeként kezezi. Az Önkormányzat felhívja az Üzemeltető figyelmét,

hogyan az Önkormányzat a TOP-[1.2.1] számú pályázat keretében megkötött támogatási szerződés alapján vállalta, hogy naptári évenként a Látogatóközpont a megnyitástól számítva 5 (öt) éven keresztül évente legalább 6.500 (hatezeröttszáz) vendéget fogad. A fentiek alapján Üzemeltető feladatait annak figyelembevételével köteles ellátni, hogy a vállalt látogatószámnak a jelen szerződés időtartama alatt minden évben teljesülnie kell.

7.4. Az Önkormányzat által biztosított termékek elszámolása a 9.8.2. pont szerint történik.

7.5. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a jegykiadás és az Önkormányzat termékei árusításának szabályszerűségét az Önkormányzat próbavásárlás útján bármikor ellenőrizheti.

7.6. Az Önkormányzat jelen szerződés céljainak megvalósulása, illetve a Látogatóközpont látogatószámának növelése érdekében vállalja, hogy az általa működtetett nyomtatott és elektronikus közösségi média felületeken a Látogatóközpont szolgáltatásait Üzemeltetővel közösen megállapított módon és tartalommal folyamatosan hirdetni fogja.

7.7. A helyi lakosok számára Üzemeltető a Rendezvénytér előadásaira 500 Ft/fő jegyár kedvezményt az interaktív játéktér és kupola szolgáltatásaira 8% árkedvezményt biztosít.

8. Pénzügyi feltételek és elszámolás

9.1. Az Üzemeltető a bérleti jog megváltásáért a szerződés aláírásakor egyszeri 1.000.000.- Ft +Áfa összeget megfizetett. A bérleti jog elidegenítésére Alsóörs község Önkormányzat tulajdonában levő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó 11/1997.(X.17.) Önk. sz. r e n d e l e t előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy : a felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj éves összegét függetlenül a nettó nyereség alapján számolt bérleti díjtól, 1.000.000+áfa összegben határozzák meg, mely összeg alapja a rendelet 4.§ (2) bekezdés b) pontja alapján megállapított a bérleti jog átadásáért fizetendő összegnek.

9.2. A Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés Preambulumában is rögzített célok elérése érdekében a Látogatóközpont területén a megnyitáshoz és üzemeltetéshez szükséges fejlesztéseket Üzemeltető az Önkormányzattal történt egyeztetés és jóváhagyás alapján szerződés szerűen elvégezte. Felek egyúttal rögzítik, hogy a Látogatóközpontban Önkormányzat tulajdonát képező eszközöket a 2. melléklete rendezése számú mellékletben rögzítik, ami a 2. számú mellékletben nem szerepel, azt Felek Üzemeltető tulajdonának tekintik.

Üzemeltető köteles az előző év szakmai és üzleti tevékenységéről tárgyév május 30-ig részletes beszámolót készíteni és azt az Önkormányzatnak bemutatni.

9.3. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjának harmadik bekezdésében nevesített beruházás lezárását követő évtől Üzemeltető minden évben bruttó 1.000.000 (egymillió) forint díjat köteles az Önkormányzat által a tárgyév április 15. napjáig kiállított számlája alapján megfizetni. Felek megállapodnak, hogy az Üzemeltető köteles a 9.8.2. pont szerinti elszámolás alapján a jelen szerződés szerinti üzemeltetésből származó nettó nyereségének 15%-át bérleti díjként az Önkormányzat részére megfizetni (a továbbiakban: Eredményalapú Bérleti Díj). A Felek megállapodnak, hogy Eredményalapú Bérleti Díj fizetési kötelezettség nem terheli Üzemeltetőt, amennyiben nettó nyereséget nem ér el. A Felek rögzítik, hogy az Eredményalapú Bérleti Díj fizetési határideje minden év május 30. napja, mértékét az esedékesség évét megelőző tárgyév eredménykimutatásai alapján kell meghatározni. Az Eredményalapú Bérleti Díj összegéről Önkormányzat számlát állít ki Üzemeltető 9.8.2. pont szerinti adatszolgáltatása alapján, ami alapján Üzemeltető az Eredményalapú Bérleti Díjat megfizetni köteles.

9.4. A Látogatóközpont helyiségei használatával, valamint az üzemeltetésével felmerülő közüzemi díjakat az Üzemeltető köteles viselni, akként, hogy Felek gondoskodnak valamennyi közüzemi mérőóra Üzemeltető részére történő átírásáról.

9.5 Az Üzemeltető a közüzemi szolgáltatókkal közvetlenül számol el a közüzemi díjakkal. Önkormányzat felhatalmazza Üzemeltetőt, hogy valamennyi, a Látogatóközpontot érintő közüzemi mérőórát Üzemeltetőre, mint a szolgáltatás igénybe vevőjére átirassa.

9.6. Szerződő Felek a 9.1 - 9.4. pontban meghatározottakon túl a jelen szerződésben meghatározott jogok gyakorlásáért további ellenszolgáltatással egymás felé nem tartoznak.

9.7. Az Önkormányzat a közüzemi díjak szerződés szerű megfizetése érdekében kauciót köt ki, amelyet az Üzemeltető tudomásul vesz és elfogad.

A kaució összege 200.000.-Ft. (azaz: Kettőszázezer forint), amely összeget Üzemeltető a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzatnak egyösszegben köteles megfizetni. A befizetés igazolását a jelen szerződéshez kell csatolni.

A jelen szerződés megszűnése/megszüntetése esetén a kauciót - amennyiben a kaució összegéből az Önkormányzatnak követelése nincs - a szerződés megszűnését követő 15 napon belül az Önkormányzat köteles az Üzemeltetőnek visszafizetni.

9. További pénzügyi szabályok

9.8.1. A Látogatóhelyen kizárólag készpénzfizetési számla, vagy nyugta (gépi, kézi) kerülhet kibocsátásra. A nyugta és a készpénzfizetési számla szabályszerű kiállításáért, és a feltüntetett adatok valódiságáért a kibocsátó (vállalkozó) felel.

9.8.2. Üzemeltető az üzemeltetés eredményéről - a jelen szerződés szerinti tevékenységéről szóló külön eredménykimutatással - a törvényi határidőig köteles pénzügyi beszámolót készíteni és azt a törvény szerinti letétbe helyezéssel egyidejűleg az Önkormányzat Pénzügyi csoportjának is megküldeni.

9.8.3. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Látogatóközpont egyben pénzkezelési egységnek is minősül, így az Üzemeltető az általa kezelt valamennyi pénzeszközért és leltár szerint átvett vagyontárgyért teljes körű anyagi felelősséggel tartozik.

10. A szerződés hatálya, megszűnése (megszüntetése)

10.1. Jelen szerződést Szerződő Felek meghatározott időre, azaz 2021.május 15. napjától kezdődően 2035. november 30. napjáig kötik meg. Jelen Szerződés megszűnik, ha a Látogatóközpont megsemmisül, vagy a rendeltetés szerű használatra alkalmatlanná válik. Felek megállapodnak, hogy a 2028. évben november 30. napjáig egyeztetéseket folytatnak arról, hogy a Látogatóközpont üzemeltetésben szükségesek-e további fejlesztések vagy módosítások. Üzemeltető ezen egyeztetések során 2028. november 30. napjáig közölt felmondásával jelen szerződést felmondhatja 2028. december 31. napi felmondási nappal.

10.2. Jelen szerződés megszűnik (megszüntethető):

- a) minden külön intézkedés nélkül, a 10.1. pontban meghatározott idő lejártával,
- b) közös megegyezéssel, a Szerződő Felek által meghatározott időpontban;
- c) amennyiben Üzemeltető súlyosan szerződészegő módon a jelen szerződésből eredő kötelezettségeit ésszerű póthatáridőt is tartalmazó felszólítás ellenére sem teljesíti vagy ismételtlen megsérti és a póthatáridőre sem szünteti meg a szerződészegést;
- d) Üzemeltető azonnali hatályú felmondása alapján, ha Önkormányzat a Látogatóközpont kizárólagos és rendeltetés szerű használatában az Üzemeltetőt akadályozza, és ezen magatartásával nem hagy fel az Üzemeltető vonatkozó írásbeli felszólítását követő 3 (három) napon belül.

A 10.2 c) pontja szerinti az azonnali hatályú felmondás oka lehet különösen, de nem kizárólagosan, ha

- Üzemeltető a jelen szerződésben kezelési, üzemeltetési, gondozási feladatokat nem, vagy gondatlan módon, kárveszélyt okozva végzi el,
 - hatósági engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül, vagy attól eltérően végez,
 - Üzemeltető a 6.2. pontban meghatározott biztosítás kötésére vonatkozó kötelezettségét az Önkormányzat felhívására sem teljesíti,
 - Üzemeltető az elszámolás szabályait ismételtén megszegi,
 - Üzemeltető a 9.7. pontban meghatározott, a kaució kiegészítésére vonatkozó kötelezettségét felhívás ellenére sem teljesíti,
 - Üzemeltető a munkavállalók alkalmazására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket megszegi („feketemunka”);
 - Üzemeltető a zajkibocsátásra vonatkozó helyi rendelet szabályait végleges hatósági megállapítással igazoltan két alkalommal nem tartja be
- e) Üzemeltetőnek a jelen szerződési kötelezettségei teljesítéséhez szükséges tevékenységét a bíróság jogerős ítéletben korlátozta, vagy e tevékenységtől eltiltotta, az ítélet jogerőre emelkedésének napján,

10.3. Felek megállapodnak, hogy a 10.2. pontban szabályozottakon túl jelen szerződés más módon, így különösen felmondással vagy elállással semmilyen formában nem szüntethető meg jogszerűen.

10.4. Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése/megszüntetése esetén – a szerződés megszűnését követő 30 napon belül – Üzemeltető köteles a Látogatóközpontot, a 2. számú mellékletben felsorolt Önkormányzati eszközökkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

Az Üzemeltető által használt helyiségeket és berendezési tárgyakat és eszközöket tisztán, rendeltetésszerű állapotban kell az Önkormányzat birtokába visszaadni, tekintettel arra, hogy Üzemeltető azokat így vette birtokba.

10.5. A szerződés megszűnésekor Üzemeltető mindazt, amit a saját költségén felszerelt, az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Üzemeltető ezen joga nem terjed ki az üzemeltetés során a 3. pontban meghatározott kötelezettségek teljesítésével összefüggésben pótoltt, cserélt berendezési tárgyakra és eszközökre.

10.6. A szerződés megszűnése/megszüntetése esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni. Felek rögzítik, hogy üzemeltető értéknövelő beruházást csak az önkormányzat engedélyével végezhet.

10.7. A szerződés 2028. november 30. napja előtt történő megszűnése esetén, amennyiben a megszűnés nem az üzemeltető felróható magatartása miatt következik be, vagy a szerződés teljes tartama alatt, ha a megszűnés a 10.2. pont d) alpontja alapján történik, 5.000.000 (ötmillió) Forintot az Önkormányzat kötbéreként megfizet Üzemeltető részére. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban megfogalmazott fizetési kötelezettség ellenértéke az Üzemeltető által a Látogatóközpontban saját erőből végzett tartós vagy végleges fejlesztések ellenértéke. Az egyértelműség érdekében Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető által a Látogatóközpontba vitt vagy ott üzembe helyezett ingóságok tulajdonjoga – ami a 2. számú melléklet szerint Üzemeltető tulajdona – jelen pont szerinti összeg megfizetésével sem kerül át Önkormányzat tulajdonába.

11. Egyéb rendelkezések

11.1. Üzemeltető jelen szerződés aláírásával is nyilatkozik arról, hogy vele szemben az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 25.5.(1) bekezdésében meghatározott szerződéskötést kizáró ok nem áll fenn.

Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben vele szemben a 2007. évi CVI. törvény 25.§ (1) bekezdésében meghatározott szerződéskötést kizáró ok bármelyike felmerül, úgy azt Üzemeltető köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül írásban közölni az Önkormányzattal. Üzemeltető ugyancsak haladéktalanul köteles az Önkormányzatot értesíteni, ha cégében tulajdonos változásra,

illetőleg jogutódlásra, jogok és kötelezettségek átszállására, szétválásra, összeolvadásra, vagy beolvadásra kerül sor. Üzemeltető felelős az értesítés elmulasztásából eredő kárért.

Üzemeltető a bérleményt a bérleti jogviszony fennállása alatt Önkormányzat hozzájárulása nélkül harmadik személynek át nem engedheti, bérbe, használatba nem adhatja, és nem terhelheti meg. A bérleti jog elidegenítésére és/vagy albérletbe adásra Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 13/2023. (VII. 6.) önkormányzati rendelete az önkormányzati helyiségek bérletéről és elidegenítéséről vonatkozó rendeletét kell alkalmazni. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés szempontjából bérleti jog átruházásának tekintik azt az esetet is, ha a gazdasági társaság tulajdonjogát a jelenlegi tulajdonosok, vagy a jelenlegi tulajdonosok valamelyike harmadik személy(ek)re ruházza(ák) át.

Gazdálkodó szervezet esetében további rendelkezés:

Üzemeltető továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az átláthatóságát befolyásoló, az átláthatósági nyilatkozatban megadott adatokban változás következik be, vagy ha a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy azt haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül írásban közli az Önkormányzattal.

Üzemeltető tudomásul veszi, hogy jelen szerződést az Önkormányzat kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha vele szemben az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 25.9.(1) bekezdésében meghatározott kizáró okok bármelyike a szerződéskötést követően merül fel, ha a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, továbbá ha a Látogatóközpont, mint nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - az üzemeltetésben közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

11.2. Üzemeltető a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján vállalja, hogy

- a) a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) a Látogatóközpontot, mint önkormányzati vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a jelen szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) az üzemeltetésben - az Üzemeltetővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy az Önkormányzat külön engedélye alapján átlátható szervezetek vesznek részt.

11.3. A Látogatóközpont üzemeltetése során Szerződő Felek együttműködni kötelesek. Mindegyik fél köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni, ha a szerződéses, vagy jogszabályi kötelezettségének teljesítése akadályozva, illetve veszélyeztetve van, vagy lehet. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó fél felel.

11.4. Az Önkormányzatnak - figyelemmel az üzemeltető kiválasztására irányuló kötelező pályázati eljárásra is - az Üzemeltető személyes teljesítéséhez kifejezett, és alapvető érdeke fűződik, melyet az Üzemeltető tudomásul vesz. Erre való tekintettel az Önkormányzat kifejezetten kiköti, Üzemeltető pedig tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Üzemeltető a jelen szerződésben meghatározott, kizárólag egyes részfeladatai ellátásához alvállalkozót tartósan kizárólag az Önkormányzat vagy az Önkormányzat által kijelölt szakember írásos hozzájárulásával vehet igénybe. A Felek rögzítik, hogy a Látogatóközpontban a rendezvények lebonyolításában közvetlenül közreműködő jogi- és/vagy természetes személyek jelen szerződés alapján nem minősülnek az Üzemeltető alvállalkozójának. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az üzemeltetésben - a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt.

A Látogatóközpont - és azon belül az üzletek - üzemeltetésének bármilyen jogcímen történő teljeskörű továbbadásához az Önkormányzat járulhat hozzá.

Üzemeltető a jogosan igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el. A jogosulatlanul igénybe vett alvállalkozó miatt felelős minden kárért, amely e nélkül nem következett volna be.

11.5. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozataik kizárólag írásban érvényesek. A másik szerződő Fél részére elküldött jognyilatkozatot, illetve egyéb írásos közlést az alábbi időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

- a) személyes kézbesítés esetén azon a napon, amikor a küldeményt a címzett Félnek átadják; a címzett Fél köteles az átvett küldemény másolati példányát a kézbesítés megtörténe igazolása céljából keltezett aláírással ellátni;
- b) tértivevényes postai küldemény esetén a tértivevényen feltüntetett átvétel napján, amennyiben a címzett Fél az átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján, amennyiben pedig a küldemény "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza a feladó Félhez, a második sikertelen kézbesítési kísérletet követő 5. (ötödik) munkanapon;
- c) ajánlott postai küldemény esetén - az ellenkező bizonyításáig - a postára adás napját követő 5. (ötödik) munkanapon.

11.6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése körében személyes, vagy telefonos egyeztetéssel, illetve elektronikus levelezés (e-mail) útján fogják tartani a kapcsolatot. Utóbbi során Felek részéről az alábbi személyek jogosultak eljárni:

- Önkormányzat részéről: Hebling Zsolt- név:
- e-mail: polgarmester@alsoors.hu
- Üzemeltető részéről: Dobrosi Zsolt - név.,
- e-mail: dobrosizs@gmail.com

11.7. Felek megállapodnak, hogy valamennyi, a jelen szerződés létrejöttével, érvényességével, hatályosságával, értelmezésével, teljesítésével, megszűnésével, megszegésével, továbbá Felek abból fakadó jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos jogvitájukat igyekeznek elsősorban békés módon, tárgyalásos úton rendezni.

11.8. Felek a szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita esetén előzetesen egyeztetést kísérelnek meg és csak annak eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. A jelen szerződésből eredő vitáikra Felek kikötik a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

11.9. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a hatályos Ptk-nak a bérletre vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

11.10. Jelen szerződést és mellékleteit Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jelenlévő tanúk előtt helybenhagyólag 4 eredeti példányban írják alá, melyből 2-2 illeti Feleket.

11.11. Jelen szerződés melléketei:

1. számú melléklet: Az Alsóörsi Varázserdő-Varázserő Látogatóközpont elemeinek bemutatása
2. számú melléklet: Az Üzemeltető által megvalósított beruházások listája, továbbá az átadás és átvételkor állapot rögzítése, fotódokumentációval
3. számú melléklet: Az erdőgazdálkodással érintett terület megjelölése

Alsóörs, [*]

.....
Alsóörs Község Önkormányzata
Hebling Zsolt polgármester és Báró Béla jegyző
Bérbeadó

.....
Partner-Immo Kft.
Dobrosi Zsolt ügyvezető
Üzemeltető

Tanú1:

Tanú2:

Név:

Név:

Cím:

Szig. szám:

Aláírás:

Ellenjegyzem:

Püi. ellenjegyző

Cím:

Szig. szám:

Aláírás:

1. Melléklet

Az Alsóörsi Varázserdő-Varázserő Látogatóközpont elemeinek
bemutatása

Tartalomjegyzék

Az egyes elemek rövid bemutatása és funkciói	16
1. Rendezvénytér	16
2. Központi épület	16
3. Interaktív játéktér	16
4. Kupolasátor vetítővel	17
5. Játészótér	17
1. sz. melléklet 1. számú függeléke – a rendezvénytér műszaki rajza	18
2. sz. melléklet 2. számú függeléke – a központi épület műszaki rajza	19
1. sz. melléklet 3. számú függeléke – játék hw- és sw elemek specifikációja	20
3. A kupolasátor és a vetítő specifikációja	27
4. A játészótér műszaki leírása	28

Az Alsóörsi Varázserdő-Varázserő Látogatóközpont a következő alapelemekből épül fel:

1. Rendezvénytér
2. Központi épület
3. Interaktív játéktér
4. Kupolasátor vetítővel
5. Játsszótér

Az egyes elemek rövid bemutatása és funkciói

1. Rendezvénytér

A rendezvénytér alapját a régi kőfőjtő helyén újjáépített, 12 ülősorból kialakított, amfiteátrum-formájú nézőtér és az előtte elterülő, színpadként funkcionáló terület alkotják. A nézőtéri ülősorok mentén megvilágított lépcsősor vezet az ülőhelyekhez. A rendezvénytérhez nem tartozik sem színpad, sem színpadtechnika, azt az üzemeltetőnek az általa szervezett rendezvények, a fellépő előadók igényeinek megfelelően magának kell biztosítania. A technikához szükséges áramellátás biztosított. A nézőtér befogadóképessége 6-700 fő...

A rendezvénytér helyszínrajzát az 1. sz. melléklet tartalmazza.

2. Központi épület

A Látogatóközpont egyik központi eleme a bejárattól balra elhelyezkedő, 233 m² alapterületű épület. Az épületben a következő terek kaptak helyet:

- kávézó
- mosdók
- közösségi tér
- szerverszoba
- raktár
- galéria
- gondnoki lakás
- tetőtéri öltözők

A kávézóhoz térkő burkolatú terasz tartozik, mely az épület teljes hosszában folytatódik. Az épületet szintén térkő burkolatú, megvilágított járda kapcsolja össze a nézőtérrel. Az épület fűtését infrapanelek, és fatüzelésű kandallók biztosítják. Az épület közösségi tere egyben az interaktív játék központi irányítótermeként is funkcionál. Az épület berendezés nélkül kerül átadásra.

Az épület alaprajzát a 2. sz. melléklet tartalmazza.

3. Interaktív játéktér

Az interaktív játéktér felöleli a területet övező 2 hektár nagyságú erdő teljes egészét. Maga a játék egy, a külön a fejlesztési projekthez írott mese alapelveire épül, amennyiben az erdőterület különböző pontjain a Látogatóközpont kiépítése során, helyi művészek által vöröskő tömbökből faragott, a mesében szereplő alakok kerültek elhelyezésre. A mese és a játék központi alakja a Naphalász, akinek nagyméretű vöröskő-fejszobra – az amfiteátrum és az épületegyüttes mellett - a terület meghatározó, emblemikus tájépítészeti elemét is alkotja. Az erdő különböző, véletlenszerűen kiválasztott pontjain a nagyméretű vöröskő-fejen kívül összesen 12 db, kisebb méretű vöröskő szobor került elhelyezésre, amik egyben az interaktív játék szerves részei is.

Az interaktív játék és a hozzá tartozó szoftver specifikációját a 3. sz. melléklet tartalmazza

4. Kupolasátor vetítővel

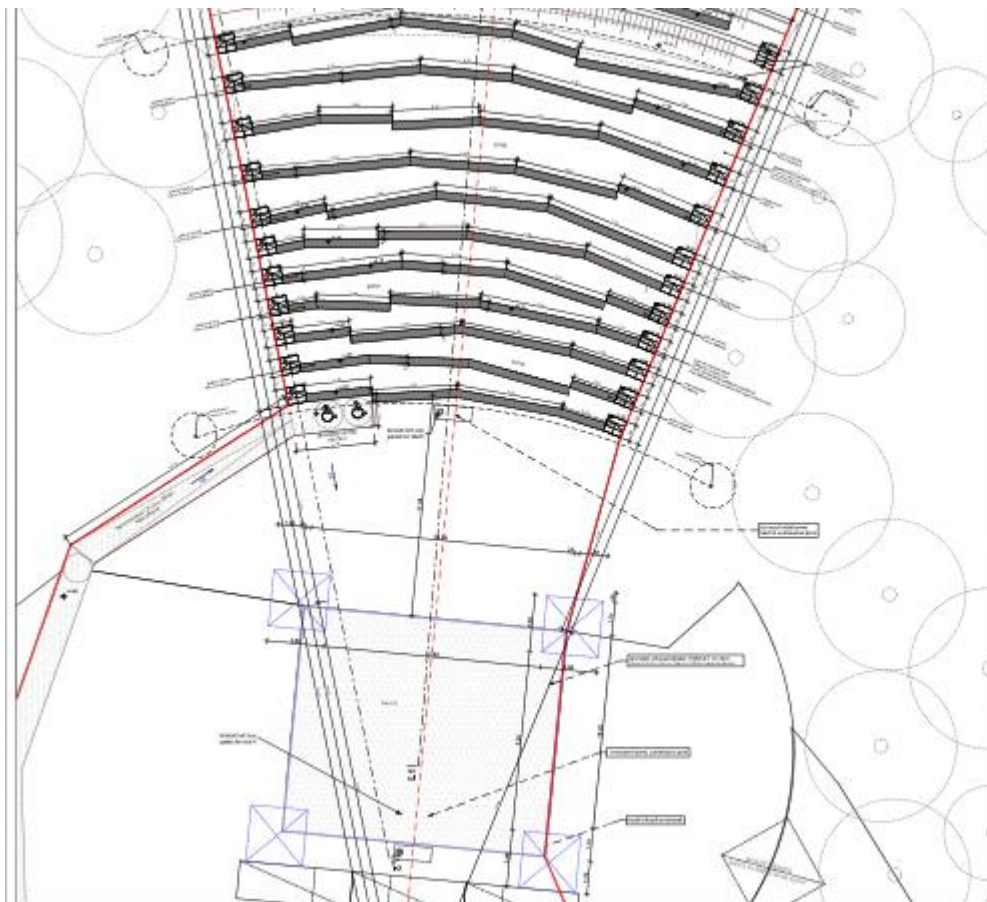
A Varázserdő egyik élményeleme egy 12 m átmérőjű és 6 m belmagasságú kupolasátor, amelyhez egy fulldome-kivetítő tartozik. Az eredeti projektelképzelés szerint a kupolasátorban a játék nyertesei számára jutalomként a fulldome-kivetítővel különböző filmek kerülnek vetítésre. A kupolasátor berendezés nélkül kerül átadásra.

A kupolasátor és a kivetítő műszaki leírását a 4. sz. melléklet tartalmazza.

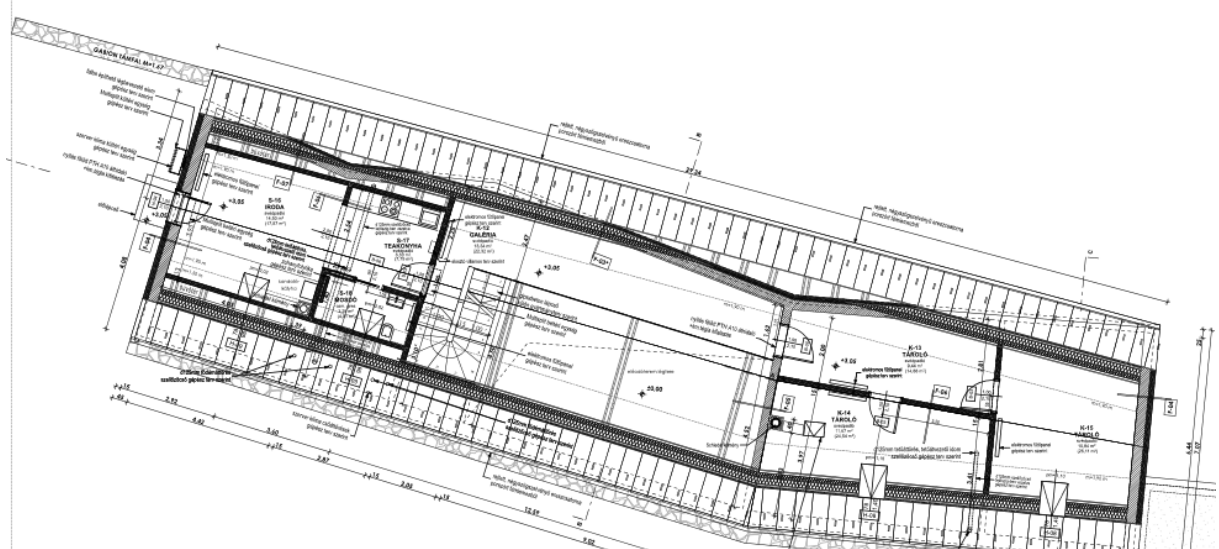
5. Játszótér

A központi épület és a kupolasátor közötti út mentén került elhelyezésre egy, az eu-s és magyar szabványoknak mindenben megfelelően kiépített, mozgásukban korlátozottak számára is használható, 10m x 10m-es alapterületen álló játszótér.

1. sz. melléklet 1. számú függeléke – a rendezvénytér műszaki rajza



2. sz. melléklet 2. számú függeléke – a központi épület műszaki rajza



1. sz. melléklet 3. számú függeléke – játék hw- és sw elemek specifikációja

A játék IT-specifikációja:

1. Szereplők:

Játékosok, Segítők, Játékmester

2. A játék:

Ideális esetben egyszerre 6 játékos lehet kint a pályán, akiknek a feladata, hogy a Varázserdő kijelölt játékpontjain megtalálják az ott elhelyezett feladatokat/kérdéseket, ezeket megválaszolva/megoldva juthatnak tovább a következő játékpontra, egészen addig, amíg be nem jutnak a központi térbe, a varázserdő kiemelt helyén álló kupola-sátorba. Ezzel párhuzamosan minden játékoshoz tartozik egy-egy segítők, akik a központi épületben elhelyezett nagyméretű képernyőn megjelenített pálya-térképen követik a játékosok útvonalát, látják a játékpontokat és igyekeznek irányítani a pályán lévő játékost, hogy minél előbb és gyorsabban eljusson a soron következő játékponthoz.

Összesen 12 játékponttal számolunk, amelynek felfedezési sorrendjét és számát aktuálisan a Játékmester szabja meg, mielőtt útnak indítja az adott játékost.

A játékpontok azonosítására a Varázserdő különböző pontjain QR-kódokat helyezünk el különböző állat/mesefigurákon.

3. Magasszintű funkció-specifikáció:

1. Vészjelző/segélyhívó gomb

- a játékos kérhet segítséget

2. Távolról nyitható/zárható kapuk

- *mennyiség*: csak 1 elektromos zár
- *hely*: központi bejárat
- *cél*: sikeres játék esetén bejutás a központba
- *bejutás mód*: A sikeres játék végén a játékos kap a tabletre egy 4 jegyű kódot, amit az ajtón elhelyezett PIN-paden beírva, az ajtó kinyílik.

3. Fogalmak

3.1. Pálya – pályapontok és elemi, interaktív játékok együttese, amin lehet majd

„játszani”, teljesítendő idő, pályaérték (nehézség, teljesítési szint),

3.2. Pályapontok – a pálya fizikai helyszínei,

3.3. Elemi pálya – a létrehozott pálya egy olyan példánya, amin lehet játszani

3.4. Elemi, interaktív játékok – meglévő készlet

3.5. Tájékoztató táblák, orientációs pontok (fix készlet).

4. Szerepkörök

4.1. Játékos – aki megpróbál teljesíteni egy „pályát”, eredmény megosztása web2.0-ás felületeken

új játékos esetén a játékmenedzsernek be kell tanítani a játékost (szabályok, tablet, stb.)

- 4.2. Játéksegítő – aki segíti a játékost a „pálya” teljesítésében
új játéksegítő esetén a játékmenedzsernek be kell tanítani a játékost (szabályok, laptop, stb.)
- 4.3. Játékszerkesztő – aki létrehozza az „elemi, interaktív játék”-ot a pályapontokhoz,
- 4.4. Pályaszerkesztő – aki létrehozza a „pálya”-t a pályapontok és az elemi, interaktív játékok felhasználásával,
- 4.5. Játékmenedzser – aki összerendeli a pályát a játékoskal és a játéksegítővel, a nyeremények, értesítések, statisztika kezelése, pálya meghirdetése felületeken

5. Pálya előkészítése

5.1. Pálya helyszíneinek kezelése

5.1.1. Előre definiált játékpontok (fizikai helyek) kialakítása

- GPS pontosság
- WIFI pontosság
- Fix „helykészlet”

5.1.2. rendezett bejárású sorrend (pályapontok) létrehozása vagy pontfüggő bejárású sorrend támogatása

- A játéksegítőnek a játékos által „megoldott” interaktív játék után a szerzett pontok ismeretében lehetőséget kínálunk fel a továbbhaladásra, eltérő pontszámokkal
 - Ő választja ki, hogy merre viszi tovább a játékost a két pályapont között. Mivel összességében kevesebb pályapontot kell elérni a pálya teljesítéséhez, mint amennyi az interaktív játékokkal összesen szerezhető, elképzelhető, hogy „időmegtakarítási” céllal a magasabb pontszámú pályapont felé navigálja tovább a játékost, ami persze azzal a veszéllyel jár, hogy nem tudják megoldani az interaktív játékot, és nem időt nyernek, hanem ellenkezőleg, időt veszítenek. Ettől függetlenül egy-egy elemi pályához rendelt pályapontok, azaz interaktív játékok fixek, csak a bejárás sorrendje változik.

Példa:

1. játékpont – „beugró” (ez mindig fix, itt nincs választási lehetőség) 5 pont

2. játékpont – 10 pont

3. játékpont 15 pont

4. játékpont 5 pont

5. játékpont 20 pont

6. játékpont 15 pont

azaz Összesen elérhető pontszám: 70 pont

Cél: elérendő pontszám: 50 pont – ehhez vagy a 4 legmagasabb pontszámú interaktív játékot kell teljesíteni, vagy 5 alacsonyabb pontszámút. Ha mondjuk a 20 pontosat nem tudja teljesíteni, utána mindet meg kell oldania ahhoz, hogy nyerjen.

Ebben az esetben a játéksegítőnek minden helyes megoldás után látnia kell az összes lehetséges interaktív játékot pontszámát. Miután kiválasztja a játékos számára a következő teljesítendő pályapontot,

azaz interaktív játékot, már csak azt látja. A játékos képernyőjén nem jelenítjük meg a pályapontokat.

5.2. Elemi, interaktív játékok, kérdések paraméterei

- játék teljesítés időre (előre, hátra)
- kérdések testreszabása - játékszerkesztő feladata
- meglévő interaktív játékkészlet szerkesztő és lejátszó

5.3. Korosztálytól függő tartalom

5.4. Eszközök

5.4.1. Játéksegítő tablet

- **alapok**
 - 12 db
 - Android
- **funkciók**
 - térkép
 - a hozzárendelt játékos pozíciójának megjelenítése
 - következő játékpont(ok) l. előző megjegyzés
 - orientációs táblák
 - chat (csak szöveges)
 - összes szerzett pontszám
 - eltelt összes, hátralévő idő idő
- játékosok közötti váltás – több játékos esetén

5.4.2. Játékos tablet

- **alapok**
 - max. 6+2 db
 - Android
- **funkciók**
 - chat (csak szöveges)
 - GPS adatok
 - AR
 - segítség (játékvezető)
 - elemi játék
 - összes szerzett pontszám
 - eltelt összes idő
 - „Passz” gomb
 - „pánik” gomb (l. 1. pont)

5.4.3. Központi kijelző

- **alapok**
 - 2*3-as kijelző mátrix
- **funkciók**
 - rajzolt grafikus térkép
 - játékosonként
 - pozíciója és azonosítója
 - összes szerzett pontszám
 - eltelt/hátralévő összes idő
 - orientációs táblák

- pálya, útvonal játékosonként külön színnel (a játékos a pályán különböző színnel, egyedi figura, egyéb megkülönböztető jelzés)

5.4.4. Terep

- irányító, orientációs táblák
- játékpontok

5.4.5. Központi szerver

- chat szoba szolgáltatás
- térkép
- pályaszerkesztő
- statisztikai rendszer
- regisztráció kezelése
- elemi pálya kezelése

5.5. Elemi folyamatok

- Pályapontok kezelése (GPS alapú)
 - pályapontok adatai:
 - azonosító
 - leírás
 - GPS koordináta
 - funkciók:
 - létrehozás
 - módosítás
 - törlés
 - mentés
 - szerkesztés (l. előző pont)
- Orientációs pontok kezelése (GPS alapú)
 - pályapontok adatai:
 - azonosító
 - leírás
 - GPS koordináta
 - hozzá tartozó kép
 - funkciók:
 - létrehozás
 - módosítás
 - törlés
 - mentés
- Elemi játékok létrehozása (meglévő interaktív minijáték kínálat)
- Pálya létrehozása
 - pálya elnevezése (rövid név)
 - pálya leírása (magyarázó leírás)
 - pálya arculatának létrehozása
 - pályapontok hozzárendelése a pályához
 - listázás
 - hozzáadás
 - törlés
 - mentés

- elemi játékok hozzárendelése arculattal a pályaponthoz
- teljesítés maximális ideje
- nehézségi szint
- összpontszám (elemi játékok pontjainak az összege)
- minimálisan elérendő pontszám
- funkciók:
 - létrehozás (játékpontok halmazának meghatározása/kiválasztása)
 - módosítás
 - törlés
 - mentés
 - publikálás (terv -> nyilvános, azaz már felhasználható játékhoz)
- Játékos kezelése
 - játékos azonosítója (rövid név)
 - játékos neve
 - ikon (ikonkészlet)
 - egyéb adatok (email, cím, telefon, stb.)
 - funkciók:
 - létrehozás (regisztrációja)
 - módosítás
 - törlés
 - mentés
 - elemi pálya hozzárendelés (akár többször is)
- Játéksegítő kezelése
 - játéksegítő azonosítója (rövid név)
 - játéksegítő neve
 - ikon (ikonkészlet)
 - egyéb adatok (email, cím, telefon, stb.)
 - funkciók:
 - létrehozás (regisztrációja)
 - módosítás
 - törlés
 - mentés
 - elemi pálya hozzárendelés (akár többször is)
- Elemi pálya létrehozása
 - funkciók:
 - Játékos és játéksegítő hozzárendelése a kiválasztott pályához
 - 1 játéksegítőhöz hozzárendelhetünk több játékost (ne zárjuk ki, jelenleg nem fogjuk használni)
 - 1 elemi pályához csak 1-1 személy (játékos és játéksegítő) rendelhető hozzá
 - elemi pálya indítása,
 - befejezése, lezárása.
- Játék menete
 - tablet, laptop kiosztása
 - Belépés a tabletbe, laptopba

- a játékos belép a tabletjébe a regisztrációs kód/jelszó azonosítóval
- a játéksegítő belép a laptopján a regisztrációs kód/jelszó azonosítóval
- A játéksegítő indítja el a játékot a saját laptopján.
- Elindult a játék
 - a játékos tabletjének GPS koordinátájának beküldése a központi szerverbe megfelelő gyakorisággal, hogy a játékos helye következő legyen
 - a játékoshoz hozzárendelt játéksegítő laptopján lévő térképen a játékos pozíciójának megjelenítése a központi szerverből érkező adatok felhasználásával
- Az 1. pontig a játéksegítő „navigálja” a játékost chat-en keresztül.
- A játékos a látja a tabletjén a következőket: térkép, chat ablakot (feltételes), eltelt idő, összes idő, gyűjtött pontok
- Az 1. pályapont megközelítésekor GPS alapon aktiválódik az AR
 - megjelenik a kamerakép
 - bizonyos térrészben megjelenik az animáció, amit kattintásra meg lehet nézni
 - megjelenik ez elemi játék ikonja, amit kattintásra el lehet indítani (eltűnik az AR-es kamerakép)
 - az elemi játék betöltődik a játékos tabletére
 - a játékos lejátssza a játékot
 - a játékos tabletjén megjelenik a menü
 - a szerzett pontszám beküldésre kerül a szerverbe és hozzáadódik a meglévő pontszámhoz
 - a frissített pontszám visszaküldésre kerül a játékos tabletjére és megjelenik valahol
 - a frissített pontszám kiküldésre kerül a játéksegítő laptopjára és megjelenik valahol
 - az eltelt idő és az összes idő a központi szerveren kerül tárolásra
- Hogyan jut el a következő pontig? Lsd. 1. pályapont
- alapadatok beállítása:
 - összes szerzett pontszám:= 0
 - eltelt összes idő=0
- az eltelt összes idő elindul...

Egyebek:

- Egyszerre max. 6 játékos lehet a terepen.

4. HW/SW specifikáció:

Központi szerver	DELL, vagy ezzel egyenértékű; rack-os kiszervelesű; min. memória: 32 GB; processzor mag száma: legalább 16 db; DISK (HDD) mennyiség: 2 db; DISK típus: SSD; min. Disk méret: 500 GB; min. duális áramforrás; Op. rendszer-támogatás: Linux OS; hálózati kártya: Gigabit ethernet, redundáns; távoli menedzsment kártya.
Tablet	kijelző min. 9,5"-os átló; karcálló előlap, fém hátlap; láthatóság-felbontás min. 2000*1500 px, magas kontraszt (pl. AMOLED); hang (sztereó hatás fokozása – min 2 / 4 beépített hangszóró, sztereó fülhallgató); processzor sebesség min. 2 GHz; magok száma min. 2 / 4; memória (min 4 GB belső, külső bővíthető min 32 / 256GB). üzemidő (akkumulátor – min 8 óra kijelző használat); billentyűzet: külső; szenzorok (fényérzékelő, GPS, iránytű, gyorsulás, giroszkóp); külső kapcsolat (wifi, bluetooth, USB 3); szoftver: Android (legalább 8.0, folyamatos frissítéssel, követéssel); OpenGL ES 3.0+ támogatás; ütésálló tok + fólia (OtterBox, vagy azzal egyenértékű).
Laptop	képernyő átmérő: min. 15,6"; memória: min. 4GB; processzor: min. I3 vagy azzal egyenértékű; processzor sebesség: min. 2,3 GHz; processzor magok száma: min. 2; merevlemez: mini. 128 GB SSD vagy 500 GB HDD; Wifi; Op. rendszer: Windows 10 Pro; szállított laptoppal kompatibilis biztonsági zárhoz nyílás.
Központi kivetítő (display)	min. 86 colos (200 cm képátló); kialakítás: sík; bemenet: HDMI; felbontás: min FullHD; falra szerelhető.
Központi kivetítő (hardver)	számítógépház: mini-ITX, memória: 8 GB; DISK: min. 500 GB; kimenet: HDMI; felbontás: min. FullHD; falra szerelhető; hálózati kártya: Gigabit ethernet.
Ajtó távnyitó elektronika	hálózati kártya: Gigabit ethernet, standard mágneszár.
Szoftver	GPS alapú navigációs- és játékszoftver, valamint jogosultság alapú tartalom és szolgáltatáskezelő rendszer létrehozása. A játékelemek helyszínein a játékosok a rendelkezésükre bocsátott játékszoftveren keresztül pontokat („varázserőt”) gyűjtenek. A kitűzött pontszám elérése esetén a szoftver egy olyan 4-jegyű kódot generál a játékos számára, amellyel az a sátor/kupola ajtaját képes kinyitni, így a sátorba való belépés, és ezáltal a sátor/kupola maga, tulajdonképpen a játék utolsó, „jutalom"- állomása. A játékos a kitűzött pontszám begyűjtése esetén kap a számára generált 4-jegyű kóddal jogosultságot a sátorba/kupolába való belépésre, valamint a játék részét képező vetítés megtekintésére, mely a játék tulajdonképpeni céljának tekinthető.
WIFI felhordó hálózat	a) aktív eszközök: a teljes terület, teljes WIFI lefedettségét biztosító Access Pointok (CISCO, vagy azzal egyenértékű); vezérlést biztosító Controller (hardver vagy szoftver); PoE switchek (CISCO, vagy azzal egyenértékű) optikai transceiver modulok (a szállított eszközökkel kompatibilis) b) passzív eszközök: gyengeáramú (cat6a) és optikai kábelek (OM4), szerelési anyagok, kültéri RACK szekrény;

3. A kupolasátor és a vetítő specifikációja

<p>Félgömb alakú, ideiglenesen felállítható sátor</p>	<p>Tartószerk.: 12 méter átmérőjű félgömb; burkolt alapter.: min. 120 m², kör alakú. Belső magasság 6 m; Tartószerkezet: Ø38*2mm-es, galvanizált vagy porfúvott, fehér bevonattal rozsdamentes acélcső-szerkezet, alapzathoz rögzíthető kivitelben, az összeszereléshez és a rögzítéshez szükséges kiegészítőelemmel. Ajtók: 1 db félkör alakú, dupla üvegezésű, 1.5*2.1m és 1 db alumínium ötvözetből készült kerettel ellátott, négyzet alakú, dupla üvegezésű ajtó, minimum 2.3*2.4 méteres méretben. Teherbírás: *3D3S és SAP2000 tesztelt, min. 100 km/h szélsőségszerűen stabil, min. 50 KGS/m² hőtömeg hordozására alkalmas kivitelben.</p> <p>Sátorfedés/burkolat: egy rétegű PVC, min. 850 gsm vastagságban és DIN 4102, B1/M2 szabvány szerint tűzálló, UV álló és 100%-ban vízálló kivitelben; felhasználhatóság: min. -35 – +70 Celsius fok közötti tartományban, min. 5 év gyártói állagmegőrzési garanciavállalás.</p> <p>Vetítívászon: félgömb alakú filmvetítésre alkalmas felület: a kupolasátor teljes belső felületét beborító, B1 tűzállóságú, perforált PVC-film.</p> <p>Hangszigetelő vászon: a kupola teljes belső felületét beborító, 15 mm vastagságú, fekete szövetanyag.</p>
<p>Félgömb alakú kupolára való vetítésre alkalmas, 3D kivetítő hardware-re, szoftverrel</p>	<p>min. 7 db, min. 25 perces, vetítésre kész, 3D kupola-vetítésre alkalmas csillagászati témájú, magyar és/vagy angol nyelvű (min. 1 db magyar nyelvű) film; törésvédett, robusztus csomagolás/táska.</p> <p>Projektor min. követelmények: Fényerő (Lumen) min. 9.000 ANSI Lumen; kontraszt arány 10.000:1; min. kivetített meridián felbontás: 2400px; javasolt max. kupola méret-átló 15m; fényforrás: Lézer-foszfór, élettartam: min. 20.000 óra; Hordozható táska integrált projektorral, lencsékkel, halszemoptikával, controllerrel, kiegészítőkkal és PC-vel. 220/110 Volt kompatibilis (1x IEC C14 bemenet, 1x IEC C13 kimenet). Tabletes vetítés-kontroll WIFI kapcsolattal. Windows 10 PRO 64 bit operációs rendszer. Opcionális bővíthetőség pluginokkal. Konverter- és diagonális tükör-mentes, direkt vetítésre alkalmas, 180°-os halszem optika. Külső, backup- adattároló min.1 TB az operációs rendszer teljes képével és telepített tartalommal. Integrált PC és integrált 2.0-ás, 25 W-os audio-rendszer hangszórókkal és a nálóg erősítővel,TRS csatlakozó mikrofon vagy külső audio rendszer csatlakoztatásához Intel i7; SSD 1Tb; nVidia grafikus kártya 8Gb DDR5;32Gb RAM.Audio rendszer: 2.0, 25W hangszórókkal.1x TRS 6.3" jack bemenet/kimenet.2x HDMI/Kijelző Port,1x LAN RJ45, 3x USB 2.0 csatlakozó;1x USB 3.0 csatlakozó; Bluetooth és Wi-Fi.</p>

4. A játszótér műszaki leírása

A játszótéren 2 db eszköz van telepítve:

- Csúszda, hinta, mászóháló játszóeszköz 3 – 12 év közötti korcsoport részére. Az eszköz méretei 4 x 2 x 2,3 méter. Anyaga 10 x 10 cm fenyőgerenda, szabványos csúszdalap, csúszmentesített rétegelt lemez, szabványos, tanúsított lapülőke, műanyag kapaszkodóelemek, acélbetétes kötélháló.
- Hintaállvány játszóeszköz, 2 gyermek egyidejű játszására alkalmas hintaállvány 3 – 12 éves korcsoport részére. Az eszköz méretei 3 x 2 x 2,2 méter. Anyaga 10 x 10 cm bél nélküli telített fenyőgerenda, szabványos, tanúsított hintalánc, zárt bébihinta, fészekhinta.

Az ütés csillapítás megfelelő vastagságú homokkal biztosított.

2. melléklet : Az Üzemeltető által megvalósított beruházások listája, továbbá az átadás és átvételkori állapot rögzítése, fotódokumentációval

3. melléklet: Az erdőgazdálkodással érintett terület megjelölése