

1866/2011

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester) részéről a tulajdonos képviselőjében eljáró BFVK Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cég szám: 01-10-042695, adószám: 12006003-2-41) képviseli: Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Szabad Tér Színház Nonprofit Kft.** (székhely: 1122 Budapest, Városmajor 6835/17, adószám: 18228531-2-43, képviseli: Bán Teodóra ügyvezető), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

között a Fővárosi Közgyűlés döntése alapján az alábbi feltételekkel.

### 1. A szerződés tárgya

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, az alább felsorolt nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadása.

Sorsz	Telep., ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó
							Éves bérleti díj
25	12	Csaba utca	6835/17	39 849	32509/39853	Közpark	4 120 000 Ft
26	13	Hollán Ernő utca 10	25120/10/A/2	20	1/1	Jegyiroda	800 000 Ft
27	13	Margitsziget	23800/3	3 500	1/1	Közpark	14 120 500 Ft

A Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi az 1. pontban leírt ingatlanokat **jelen bérleti szerződés aláírásának napjától határozatlan** időtartamra.

Tekintettel arra, hogy a Bérelő az ingatlanokat – korábban kötött közszolgáltatási szerződés alapján, haszonkölcsön jogcímén – jelen bérleti szerződés aláírását megelőzően is folyamatosan használta és birtokolta, ezért a korábban kötött közszolgáltatási szerződésben szereplő haszonkölcsön megszűnésének napjától a jelen bérleti szerződés aláírásának napjáig a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles fizetni. A használati díj megfizetésére egyebekben e szerződés 3. pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

### 2. Bérleti díj:

a./ A **bérleti díj** összege mindösszesen **1.586.708,- Ft /hó + ÁFA**, mely 2012. évtől évente, január 1-jei hatállyal a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző évre hivatalosan közzétett átlagos fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100,-Ft-ra kerekítve emelkedik.

Az 1. pontban megjelölt egyes ingatlanokra vonatkozó bérleti díjak megoszlását a szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. melléklet tartalmazza.

b./ A megállapított bérleti díjon felül Bérelő kötelezettsége minden az ingatlanok használatával összefüggésben **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése.

c./Bérlő háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **4.760.125,-Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni.

d./Bérlő köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **7.933.540,- Ft összegű óvadékot** megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt.

e./ Bérlő a 2.c/ és d/ pontja szerinti megszerzési díjat, valamint az óvadékot legkésőbb 2011. december 31. napjáig köteles Bérbeadónak megfizetni.

Szerződő Felek jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2. a/ pontban foglaltak szerint történő emelése esetén az óvadék összegét a különbség összegével – bérbeadó külön felhívására - 8 (nyolc) munkanapon belül kiegészíti.

Az óvadék összegét a Bérbeadó akkor használhatja fel, ha a Bérlő bármelyik, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. Az óvadék összeg felhasználása nem csorbítja a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot is, hogy Bérlőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérlőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználását követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzüsszeget visszapótolni. Amennyiben Bérlő ezen fizetési kötelezettségének (az óvadék feltöltésének) nem tesz eleget, úgy mulasztása felmondási oknak minősül a Bérbeadó részéről.

Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot felhasználja, úgy a felhasználás időpontjától az óvadék Áfa köteles fizetési kötelezettségé válik.

Egyebekben az óvadék szabályaira a Ptk. 270-271 §-ai az irányadóak.

### **3. A bérleti díj fizetése**

Bérlő a bérleti díjat a szerződés aláírásának napjától havonta, a számla kibocsátásától számított 15 napon belül köteles a Budapest Bank Nyrt-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlára átutalni. Bérlő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkorai szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

### **4. Az ingatlanok használata, karbantartás, építési munkák**

A Bérlő az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

Bérlő jogosult az 1. pontban meghatározott önkormányzati ingatlanok birtoklására, használatára, a tevékenységével, valamint az ingatlanok üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkorai hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlanokban Bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Bérlő feladata.

A Bérbeadó a bérleményben található berendezési tárgyakért, felszerelésekért semmilyen kártérítési kötelezettséget, a bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokban lévő értékeire vagyombiztosítást és tevékenységével összefüggésben okozott károkra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlet tartama alatt a szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.

Bérlő a bérlemény állagmegóvásához szükséges, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) vonatkozó bekezdéseiben rögzített fenntartási, karbantartási munkákat ellátja, ezen munkálatoknak a költségeit viseli.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az ingatlanokban bármilyen átalakítást, bővítést, nem a karbantartás, felújítás körébe tartozó építési munkát kizárólag Bérbeadó, illetőleg a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával, illetőleg külön megállapodás alapján végezhet.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlő - erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában - fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt sem Bérbeadótól, sem Tulajdonostól nem követelheti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát is saját maga köteles a saját költségére elvégezni, illetőleg elvégeztetni, és Bérbeadótól ezek megtérítését sem követelheti.

Bérlő a bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építés hatóság engedély birtokában végezhet, amennyiben az építési tevékenységhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.

Bérbeadó az alábbi esetekben felelősségét kifejezetten kizárja:

- a. a bérlői üzemszerű működés körében keletkezett bármely kár;
- b. a bérlet tárgyában lévő berendezésekben keletkezett kár;
- c. baleseti károk, betörés, alkalmazottak károkozása.

## **5. Egyéb kikötések**

Bérlő köteles a bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani.

Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a bérleményben Bérlőnek kell elvégeznie és költségeit viselnie.

Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti, a Bérlő által a bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül.

A bérleti időszak folyamán Bérlő mindenkor köteles saját költségén teljesíteni a saját tulajdonát és a bérlemény használatát illető minden tűzvédelmi és egyéb hatósági és közmű szolgáltatási előírást.

Bérlő adataiban történt változást köteles Bérbeadónak írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni.

Felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokat osztható szolgáltatásként kezelik. Így amennyiben a Bérlő bármely ingatlan tekintetében szerződésszegést követ el, az kizárólag az adott ingatlan tekintetében keletkeztet jogokat illetve kötelezettségeket. Ebben az esetben a Bérbeadó jogosult és köteles a Bérlővel egyeztetni, és az adott ingatlannal kapcsolatban kialakult vitás helyzetet lehetőség szerint szóban, vagy amennyiben az nem lehetséges, szerződés módosítással, vagy kiegészítéssel rendezni a Felek megegyezése szerint.

## **6. Bérleti jog megszűnésének esetei**

A bérleti szerződés megszűnik az Ltv. 23. §, valamint 39. §-ában szabályozott esetekben.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt saját költségén, cserehelyiség és terület biztosítása nélkül köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban, Bérbeadónak átadni.

A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő köteles a helyiséget kifizetett közüzemi számlákról beszerzett „0”-ás tartozást igazoló, szolgáltatók által kiadott nyilatkozatokkal a Bérbeadó részére átadni.

Amennyiben Bérlő a helyiség kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a jogcím nélküli használat idejére a mindenkori piaci bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles megfizetni a jelen szerződés 3. pontjában meghatározottak szerint.

A Bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben az ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat tulajdonából kikerülnek.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármely oknál fogva megszűnik, vagy a felek azt megszüntetik, a Bérbeadó nem köteles a Bérlőnek csereingatlant felajánlani.

## **7. Felmondás, szerződés megszűnése**

Bérbeadó a Ltv. 24. és 25. §-ában szabályozottak szerint a szerződést írásban felmondhatja. A szerződő felek a Ltv. 43. §-ában foglaltak alapján megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél indokolás nélkül írásban felmondhatja a tárgyévét követő év december 31.-ére.

## **8. Birtokbaadás**

Bérlő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, valamennyi ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tart, különös tekintettel arra, hogy az ingatlanokat huzamos ideje folyamatosan használja. Tekintettel arra, hogy Bérlő birtokon belül van, ezért külön birtokbaadás nem szükséges, azonban Felek a bérleti jogviszony kezdetekor az ingatlanok állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel.

## **9. Kapcsolattartás**

Minden értesítést, valamint egyéb közlést, mely jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban magyar nyelven kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy telefax útján, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

Bérbeadó képviselője:

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató,  
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 13/A.), telefax: 3252-444, e-mail: vagyon@bfvk.hu

Bérlő képviselője:

Bán Teodóra ügyvezető  
Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. (1122 Budapest, Városmajor 6835/17), telefon: 3550-175,  
e-mail: teodora.ban@szabadter.hu

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen szerződésben írt telefaxszámot bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és a telefax útján küldött üzenet ezért nem jut el hozzá. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban megjelölt e-mail címeken folytatott elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.

**10. Záró rendelkezések**

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, az Ltv., valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2011. 11. 23. ....

**Budapest Főváros Önkormányzat  
képviselésében**

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



**Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal**  
**BFVK Zrt. vezérigazgató**  
**Bérbeadó**

*Ellenjegyzte: Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal  
BFVK Zrt. Jeltartó J. U. 13324*

Ellenjegyezte:

**Sáradi Kálmánné dr.**  
**Főjegyző**

*Versó Tibor Leand. ut.*

*2011. 11. 23.*



**Szabad Tér Színház Nonprofit Kft.**

**Bán Teodóra**  
**ügyvezető**  
**Bérlő**



Szignálta:

**dr. Kelemen Barnabás**  
aljegyző

Sorsz	Telep- ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eFt)	Nettó			Óvadék összege	
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj		
Szabad Tér Színház Nonprofit Kft.												
25	12	Csaba utca	0006835/ 0017/ /000	39 849	32509/39853	Közpark	177 000 Ft	4 120 000 Ft	343 333 Ft	1 030 000 Ft	1 030 000 Ft	
26	13	Hollán Ernő utca 10	0025120/ 0010/ A/002	20	1/1	Jegyiroda	8 000 Ft	800 000 Ft	66 667 Ft	200 000 Ft	200 000 Ft	
27	13	Margitsziget	0023800/ 0003/ /000	3 500	1/1	Közpark	280 046 Ft	14 120 500 Ft	1 176 708 Ft	3 530 125 Ft	3 530 125 Ft	
								19 040 500 Ft	1 586 708 Ft	4 760 125 Ft	7 933 540 Ft	
								465 046 Ft				

*bst*

2