

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester) részéről a tulajdonos képviseletében 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 **Budapest Bábszínház Nonprofit Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 69., adószám: 23396030-2-42, képviseli: Meczner János 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.

Ker.	Megnevezés / cím	Hrsz	Terület (m2)	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó éves bérleti díj
Szent- endre	Ady Endre utca 15.	4819	1 234	1/1	Üdülő	2 190 000
6	Hunyadi tér 10	29493/ 0/ A/1	48	1/1	Raktár	4 680
6	Rózsa Ferenc utca 52	29529/ 0/ A/26	72	1/1	Raktár	720 000
6	Rózsa Ferenc utca 54	29530/ 0/ A/12	72	1/1	Asztalos műhely	792 000
6	Vörösmarty Mihály utca 31	29496/ 0/ A/1	126	1/1	Raktár, konyha	1 157 000
6	Vörösmarty Mihály utca 31	29496/ 0/ A/2	51	1/1	Raktár	335 000
6	Vörösmarty Mihály utca 31	29496/ 0/ A/4	58	1/1	Raktár	1 392 000
6	Vörösmarty Mihály utca 33	29497/ 0/ A/3	34	1/1	Raktár	608 000

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 **599.890,- 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 Bérő kötelezettsége minden az ingatlanok használatával összefüggésben **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése.

c./ Bérő háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **1.799.670.- Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni.

d./ Bérő köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **2.999.450.- Ft összegű óvadékot** megfizetni. Bérő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt.

e./ Bérő 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 Bérő 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 Bérő 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 Bérőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználását követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzeszeget visszapótolni. Amennyiben Bérő 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 irányadók.

3. A bérleti díj fizetése

Bérő 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. Bérő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkor szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. Az ingatlanok használata, karbantartás, építési munkák

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

Bérő jogosult az 1. pontban meghatározott önkormányzati ingatlanok birtoklására, használatára, a tevékenységével, valamint az ingatlanok üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkor 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 építéshatósági 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 Bérő mindenkor köteles saját költségén teljesíteni a saját tulajdonát és a bérlemény használatát illető minden tűzvédelmi és egyéb hatósági és közmű szolgáltatási előírást.

Bérő 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 Bérő 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 Bérővel 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.

Bérő 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 Bérő köteles a helyiséget kifizetett közüzemi számlákról beszerzett „0”-ás tartozást igazoló, szolgáltatók által kiadott nyilatkozatokkal a Bérbeadó részére átadni.

Amennyiben Bérő 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 Bérőnek 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

Bérő 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 Bérő 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:

Meczner János ügyvezető
Budapest Bábszínház Nonprofit Kft. (1062 Budapest, Andrássy út 69.), telefon: 321-5200, e-mail: titkarsag@budapest-babszinhaz.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.

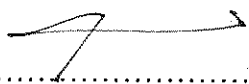
10. Záró rendelkezések

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.

Budapest Főváros Önkormányzat
képviselőtében



Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
BFVK Zrt. vezérigazgató

Bérbeadó

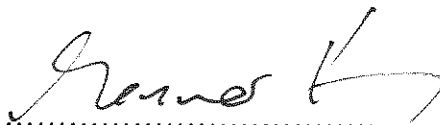
Ellenjegyezte:

Sárádi Kálmánné dr.
Főjegyző

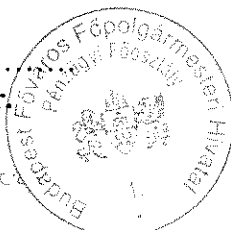
Városi Törvényhatalom

2011. 11. 23.

Budapest Bábszínház Nonprofit Kft.



Meczner János
ügyvezető
Bérlő



Szigetvári:
dr. Kollár Bernabás
aljegyző

Sorsz	Telep., ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m2)	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eFt)	Nettó		
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj
5101 Budapest Bábszínház										
1	Szentendre	Ady Endre utca 15.	0004819/ 00/ 00/ /000	1 234	1/1	Üdülő	32 900 Ft	2 190 000 Ft		
2	6	Hunyadi tér 10	0029493/ 00/ 00/ A/001	48	1/1	Raktár	4 680 Ft	4 680 Ft	182 500 Ft	547 500 Ft
4	6	Rózsa Ferenc utca 52	0029529/ 00/ 00/ A/026	72	1/1	Raktár	7 200 Ft	720 000 Ft	390 Ft	1 170 Ft
5	6	Rózsa Ferenc utca 54	0029530/ 00/ 00/ A/012	72	1/1	Asztalos műhely	7 920 Ft	792 000 Ft	60 000 Ft	180 000 Ft
7	6	Vörösmarty Mihály utca 31	0029496/ 00/ 00/ A/001	126	1/1	Raktár, konyha	17 350 Ft	1 157 000 Ft	66 000 Ft	198 000 Ft
8	6	Vörösmarty Mihály utca 31	0029496/ 00/ 00/ A/002	51	1/1	Raktár	3 500 Ft	335 000 Ft	96 417 Ft	289 250 Ft
9	6	Vörösmarty Mihály utca 31	0029496/ 00/ 00/ A/004	58	1/1	Raktár	14 100 Ft	1 392 000 Ft	27 917 Ft	83 750 Ft
10	6	Vörösmarty Mihály utca 33	0029497/ 00/ 00/ A/003	34	1/1	Raktár	6 100 Ft	608 000 Ft	116 000 Ft	348 000 Ft
							86 550 Ft	6 478 680 Ft	599 890 Ft	1 799 670 Ft
										2 999 450 Ft