

## 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 **József Attila Színház Nonprofit Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Váci út 63., adószám: 21452323-2-41, képviseli: Nemcsák Károly ügyvezető), mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**)

között a Fővárosi Közgyűlés döntése alapján az alábbi feltételekkel.

### 1. A szerződés tárgya

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, az alább felsorolt ingatlanok (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) bérbeadása (a továbbiakban együtt: ingatlanok vagy bérlemény)

Ssz.	Ker.	Megnevezés / cím	hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó éves bérleti díj
1	13	Angyalföldi út 36-38	27817/ 10/ A/159	205	1/1	Raktár, műhely	3 200 000
2	13	Déryné köz 2	27817/ 8	426	1/1	Raktár	4 294 000
3	13	Ditrói Mór utca 3	025093/ 0/ A/4	43	1/1	Üzlethelyiség	1 445 000
4	13	Váci út 63-67	027817/ 1/ A/1	3 732	1/1	Színház	61 802 000
5	13	Visegrádi utca 3	025059/ 0/ A/5	50	1/1	Iroda	1 600 000

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

Tekintettel arra, hogy a Bérlő 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 **6.028.417,- Ft /hó + ÁFA**, mely 2012. évtől évente, január 1-jei hatállyal a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévot megelőző évről 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 Bérlő kötelezettsége minden, az ingatlanok használatával összefüggésében **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése.

c./ Bérő háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **18.085.250,-Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni

d./ Bérő köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **30.142.085,- 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 irányadóak.

### **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 mindenkori 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 mindenkori hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlanokban Bérő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Bérő 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 hatósági 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.), telefax: 3252-444,  
e-mail: [vagyon@bfvk.hu](mailto:vagyon@bfvk.hu)

Bérlő képviselője:

Nemcsák Károly ügyvezető,  
József Attila Színház Nonprofit Kft (1134 Budapest, Váci út 63.), telefon: 270-7522, e-mail:  
[igazgatosag@jozsefattilaszinhas.hu](mailto:igazgatosag@jozsefattilaszinhas.hu), [gazdig@jozsefattilaszinhas.hu](mailto:gazdig@jozsefattilaszinhas.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**

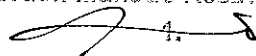
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, az Ltv, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet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

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

Budapest, 2011. ....

**Budapest Főváros Önkormányzat  
képviselőjében**

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

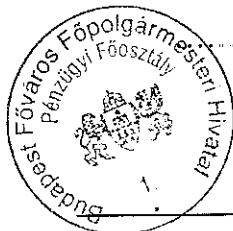
**Bérbeadó**

Ellenjegyezte: *Ellenjegyezte: Nemcsák Károly dr. 3220 Attila út  
BFVK Zrt. igazgató  
2011. 10. 24.*

**József Attila Színház Nonprofit Kft.**



**Nemcsák Károly  
ügyvezető  
Bérlő**



**Sárádi Kálmánné dr.  
Főjegyző**

*Nemcsák Károly dr.  
2011. 10. 24.*



**dr. Kelemen Barnabás  
aljegyző**

2011 OKT 06.

*Handwritten mark*

Sorsz	Telep-ker.	Megnevezés/ ctm	Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eFt)	Nettó			
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj	Óvadék összege
József Attila Színház Nonprofit Kft.											
1	13	Angyalöböl utca 36-38	0027817/0010/ A/159	205	1/1	Raktár, műhely	34 850 Ft	3 200 000 Ft	266 667 Ft	800 000 Ft	800 000 Ft
2	13	Déryné köz 2	0027817/0008/ /000	426	1/1	Raktár	43 450 Ft	4 294 000 Ft	357 833 Ft	1 073 500 Ft	1 073 500 Ft
3	13	Ditroi Mór utca 3	0025093/0000/ A/004	43	1/1	Üzlethelyiség	17 800 Ft	1 445 000 Ft	120 417 Ft	361 250 Ft	361 250 Ft
4	13	Váci utca 63-67	0027817/0001/ A/001	3 732	1/1	Színház	923 670 Ft	61 802 000 Ft	5 150 167 Ft	15 450 500 Ft	15 450 500 Ft
5	13	Visegrádi utca 3	0025059/0000/ A/005	50	1/1	Iroda	16 000 Ft	1 600 000 Ft	133 333 Ft	400 000 Ft	400 000 Ft
							1 035 770 Ft	72 341 000 Ft	6 028 417 Ft	18 085 250 Ft	30 142 085 Ft