

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött **KMOP-5.2.2/B-2f-2009-0007** jelű pályázat pályázati felhívásában, a részletes pályázati tájékoztatóban rögzített feltételek, a nyertes pályázó pályázata, a pályázatot elbíráló döntés és a vonatkozó jogszabályi rendelkezések – az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete – alapján.

Bérbeadó: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15507008-2-42,
statisztikai számjele: 15507008-7510-32101)
jelen okirat aláírásánál képviseli az
Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-7415-11401)

a továbbiakban: Bérbeadó

Bérlő: NeoGROUP Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye: 1061 Budapest, Zsolt u. 9.
Kézbesítési cím: 1061 Budapest, Zsolt u. 9.
Adószám: 24273688-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-999166
Bankszámla szám: 10702019-67834523-51100005
Képviselőre jogosult: Siklósi Nóra Anna ügyvezető
Személyi igazolvány szám: 813939LA
Születési hely és idő: 1976. május. 3.
Adóazonosító jel: 8399344370
Anyja neve: Márton Mária Erzsébet
Lakcíme: 2000 Szentendre, Berkenye utca 13.

a továbbiakban: Bérlő

Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: 10235-01/99/01601

Cím: 1075 Budapest, Kazinczy u. 21.
Hrsz.: 34262, 'C' épület
„kivett épület”
Tevékenység: kulturális, illetve kulturális-, szolgáltató funkció
megvalósítása (részletesen az 1. sz. melléklet tartalmazza)

Bérlet tartama: 10 ÉV HATÁROZOTT IDŐRE, AZZAL, HOGY A HATÁROZOTT 10 ÉV LETELTEKOR A BÉRLŐ EGYOLDALÚ NYILATKOZATA ALAPJÁN TOVÁBBI 5 ÉV HATÁROZOTT IDŐTARTAMMAL MEGHOSSZABBÍTÁSRA KERÜL

Bérleti díjak:

Havi bérleti díj: 1.400.000,- Ft + ÁFA

1. A Bérbeadó tulajdonát képezi a 34262 helyrajzi számú, természetben a Budapest VII. ker. Kazinczy u. 21. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett, épület” megnevezésű, 1902 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint műemlék, valamint műemlékvédelmi jelentőségű területen található.
 - 1.1. Az Ingatlanon a jelen szerződés 1. mellékletét képező térképmásolaton „A” „B” és „C” betűvel jelölt épületek találhatók. A bérlet tárgyát kizárólag a „C” jelű épület képezi, amelynek szintterülete mintegy 2480 m². A Szerződő felek rögzítik, hogy a „C” jelű épület pinceszintje nem képezi a bérlet tárgyát (a továbbiakban a „C” jelű épület pinceszint nélkül: Bérlemény).
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az 1.1. pontban körülírt Bérleményt. A Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintett és a Szerződő felek által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt veszi bérbe.
 - 2.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény II. emeletének Bérbeadó általi felújítása folyamatban van a jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képező részletes pályázati tájékoztató I./2/b) pontja szerint. Az I./2/b) pont szerinti felújítás összesen a Bérlemény 641 m² alapterületét érinti és a KMOP-5.2.2/B-2f-2009-0007 jelű pályázat keretén belül történik. A Bérlemény II. emeletének üzemeltetése – a Bérbeadó által a KMOP-5.2.2/B-2f-2009-0007 jelű pályázat keretén belül vállalt kötelezettségekkel összhangban – legalább 2018. december 31. napjáig kizárólag nonprofit jelleggel történhet.
 - 2.2. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény fennmaradó, a pince szintet nem érintő 1190 m² alapterületű részének felújítását (a továbbiakban: Beruházás) az 1. sz. melléklet I./2/c) pontja alapján és az Ajánlatában foglaltaknak megfelelően (**2. sz. melléklet**) eredménykötelezettséggel legkésőbb 2013. december 31. napjáig elvégzi, és köteles a Bérlemény ezen részét a KMOP-5.2./B-2f-2009-0007 jelű pályázatban foglaltakhoz képest koherensen illeszkedő, kulturális-, szórakoztató funkcióknak megfelelően 2018. december 31. napjáig üzemeltetni. A Bérlemény ezen részének üzemeltetésére vonatkozóan a nonprofit jelleg nem elvárás.
 - 2.3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy az Épület műemlék, így a Beruházás kizárólag az illetékes műemlékvédelmi hatóság jóváhagyó döntésével végezhető.
 - 2.4. Az Bérlemény előtti udvar használata kérdésében a Szerződő Felek külön állapodnak meg, az udvar használata azonban az Elektrotechnikai Múzeum működését nem veszélyeztetheti. Bérbeadó kijelenti és vállalja, hogy az Elektrotechnikai Múzeummal szükséges tárgyalásokat lefolytatja és az udvar fentiek szerinti használatáról

megállapodik. Bérbeadó egyben visszavonhatatlanul lemond arról a jogáról, hogy a Bérlemény előtti udvar vonatkozásában Bérletől közterület-, ill. parkolóhely megváltás címen bármilyen formában díjat követeljen.

3. A Szerződő Felek a bérleti szerződést a jelen szerződés megkötésétől számított **határozott, 10 éves időtartamra** kötik meg. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlet jogosult a Bérbeadónak címzett, a 10 éves határozott idő leteltét megelőzően 3 hónappal tett egyoldalú nyilatkozattal egy ízben további 5 éves határozott időtartammal, azonos feltételekkel a bérleti szerződést meghosszabbítani.
4. A Szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti szerződést a művelődési célkitűzéseket magában foglaló a jelen szerződés **3. sz. mellékletét** képező, a Bérlet általi Kötelezettségvállaló Nyilatkozatban (a továbbiakban: Nyilatkozat) foglaltak teljesülése érdekében kötötték meg. A Nyilatkozatban foglaltak súlyos megszegése esetén a Bérbeadó a Bérlethez felhívást intéz határidő kitűzésével a Nyilatkozat érvényesítésének helyreállítása érdekében. A felhívás nem teljesítése, vagy a Nyilatkozatban foglaltak ismételt súlyos megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással megszüntetni.
- 4.1. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a Nyilatkozatában foglalt funkcióknak megfelelően végzi a Bérlemény üzemeltetését legalább 2018. december 31. napjáig. A Nyilatkozatban foglaltak megszegése egyúttal a jelen szerződés súlyos megszegésének is minősül.
- 4.2. A Bérlet köteles bejelenteni a Bérbeadó részére, ha 2018. december 31. napját követően a Bérleményt a Nyilatkozatban vállaltaktól eltérő funkcióval kívánja üzemeltetni. Az eltérő funkciójú üzemeltetés megkezdése napjától a bérleti díj mértéke a funkcióváltás időpontjában fizetendő bérleti díj mértékének 30%-ával emelkedik.
5. A Bérlet a Bérlemény II. emelete felújítási munkálatai vonatkozásában tűrési kötelezettség terheli.
- 5.1. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a KMOP-5.2.2/B-2f-2009-0007 jelű pályázat kiírásának időpontjában a „C” jelű épület pincéjét a Bérbeadó, illetve az Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal kívánja használni. A Bérlet az irattári funkció kialakításához szükséges munkálatok tekintetében és az irattár rendeltetésszerű használata tekintetében tűrési kötelezettség terheli.
- 5.2. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó, illetve Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal számára a Polgármesteri Hivatal hivatali idejében lehetővé teszi a pincébe történő bejutást, és tartózkodik az irattár rendeltetésszerű használatának bármilyen akadályoztatásától és gátlásától.
6. A Bérlet köteles a Bérbeadó által felújított épületrész üzemeltetését legkésőbb 2013. április 30. napjáig, a Bérlet által felújított felújítani vállalt épületrész üzemeltetését legkésőbb 2013. december 31. napjáig megkezdni, késedelem esetén köteles a Bérbeadó számára **késedelmi kötbért** fizetni, továbbá köteles a Bérbeadó részére mindazt a **kárt**

megtéríteni, amely a Bérbeadót a késedelem miatt – különösen a KMOP-5.2.2/B-2f-2009-0007 jelű pályázattal összefüggésben – éri. A késedelmi kötbér mértéke napi nettó 500.000,- Ft.

7. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény per-, teher- és igénymentes, tehát harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlemény Bérő által történő használatát kizárná, vagy korlátozná.
8. A Bérlemény havi bérleti díja nettó 1.400.000,- Ft+ÁFA. A bérleti díjat a Bérő havonta előre, a tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni a számlán szereplő pénzforgalmi számla javára.
 - 8.1. A bérleti díj minden évben a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, de legfeljebb 10%-os mértékben növekszik a tárgyévi január 1. napjára visszamenőlegesen.
 - 8.2. A Bérőt a Bérő által felújított épületrészen kívüli épületrészre vonatkozóan a bérleti díjfizetési kötelezettség attól a naptól kezdődően, de legkésőbb azonban 2013. április 30. napjától terheli, amely napon az épületrész üzemeltetését, működtetését megkezdí.
 - 8.3. A Bérőt a teljes Bérleményre vonatkozó bérleti díj fizetési kötelezettség terheli attól a naptól kezdődően, hogy az általa felújítandó épületrész üzemeltetését, működtetését megkezdí, de legkésőbb azonban 2013. december 31. napjától. Felek megállapodnak abban, hogy a bérőt a bérleti díjfizetési kötelezettség az általa a jelen bérleti szerződés alapján, funkcionálisan használt illetve üzemeltetett területrészek arányában – azaz a tényleges négyzetméter-arányosan - terheli.
9. A Bérő a részletes pályázati tájékoztatóban megjelölt, kulturális, illetve kulturális-, szolgáltató funkciókat, valamint a tevékenység folytatásához szükséges, a részletes pályázati tájékoztatóban meghatározott egyéb feltételeket és kötelezettségeket saját költségén köteles kialakítani, azonban a bérleti díjba beszámítható a Bérlemény funkcionális használata szempontjából értéknövelő beruházások költsége havi részletekben, a havi bérleti díj legfeljebb 50%-ának megfelelő mértékben számíthatja be a bérleti díjba. Az értéknövelő beruházások a Bérő által a pályázathoz csatolt árazott, tételes költségvetés Bérbeadó által elfogadott műszaki tartalom és ténylegesen, a bérbeadó által is igazoltan megvalósult tételei alapján kerülnek meghatározásra.
10. Az esedékes bérleti díj részlet késedelmes megfizetése esetén Bérő a késedelem idejére évi, a késedelmesen megfizetésre kerülő összeg 15%-ának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles a Bérbeadó részére megfizetni a késedelmes bérleti díj részlet megfizetésével egyidejűleg. A napi kamat az éves kamat 1/365-öd része. A kamat a felmerülésekor esedékes.
 - 10.1. Amennyiben a Bérő a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg, a Bérbeadó a teljesítésre megfelelő tartamú póthatáridőt tűzhet. Ha a Bérő a bérleti díjat – ideértve a késedelmi kamatot – a póthatáridőben sem fizeti meg, akkor a Bérbeadó választása szerint jogosult a teljesítésre ismételt póthatáridőt tűzni, vagy a szerződést szerződésszegés okán azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással felmondani.

11. Amennyiben a 6. pontban írt késedelme a 30 napot eléri, a Bérbeadó választása szerint jogosult a teljesítésre póthatáridőt tűzni, vagy a szerződéstől szerződésszegés okán egyoldalúan elállni, azonnali hatállyal.
12. Amennyiben a Bérbeadó a jelen szerződéstől a 6. pont szerinti késedelem miatt áll el, a Bérlo köteles a késedelmi kötbéren felül az általa elvégezni vállalt, de nem teljesített vagy nem szerződésszerűen teljesített értéknövelő beruházások nettó értéke 20%-ának megfelelő mértékű megghiúsulási kötbért is megfizetni.
- 12.1. A Bérbeadót a Bérlo által elvégezni vállalt értéknövelő beruházások nettó értéke 20%-ának megfelelő mértékű megghiúsulási kötbér illeti meg abban az esetben is, amennyiben a Bérlo késedelmén kívül más, egyéb, a Bérlonek felróható okból hiúsul meg a beruházás.
13. A Bérbeadó jogosult továbbá felmondani a szerződést rendkívüli felmondással az alábbi esetekben:
 - amennyiben a Bérlo a Bérleményt nem a Nyilatkozatban és a jelen szerződésben meghatározott célra használja és a rendeltetés-ellenes használatot a Bérbeadó felhívására sem szünteti meg, továbbá akkor is, ha a Bérlo a Bérlemény karbantartására vállalt kötelezettségét a Bérbeadó felhívása ellenére sem vagy ismételten elmulasztja,
 - amennyiben a Bérlo az 1. sz. melléklet 1/2/c) pontjában foglaltak szerint felújított részét az 1. sz. mellékletben meghatározott, a KMOP-5.2.2/B-2f-2009-0007 jelű pályázatban foglaltaknak nem megfelelő célra, vagy a Bérlemény többi, az 1. sz. melléklet 1/2/b) pontja szerint felújításra kerülő részét nem a Nyilatkozatában vállalt és a jelen szerződésben rögzített kulturális célokra üzemelteti, legalább 2018. december 31. napjáig,
 - amennyiben a jelen szerződés megkötését követően válik ismertté olyan ok vagy körülmény, amely miatt a nyertes pályázatot érvénytelennek kellett volna minősíteni.
14. Bérlo viseli a bérleti díjon felül a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget, illetve közterhet. Ilyen költség különösen az ún. rezsiköltség, közüzemi díjak (különösen, de nem kizárólag: víz- és csatornadíj, a fűtési szolgáltatás díja és az elektromos energia használat díja, egyéb közüzemi szolgáltatóknak fizetendő díjak). E kötelezettségei teljesítése érdekében Bérlo jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul köteles a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként bejelentkezni, de legkésőbb 2013. április 30. napjáig. Amennyiben a bejelentkezéshez a Bérbeadó hozzájárulása szükséges, úgy e hozzájárulást a Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával megadja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén külön íven, illetve formanyomtatványon szövegezett hozzájárulását is késedelem nélkül a Bérlo rendelkezésére bocsátja. A Bérlo tudomással rendelkezik arról, hogy a Bérlemény fűtése elektromos energiával történik.

- 14.1. A Bérő a közüzemi mérőóráknak a saját nevére történő átírását megelőzően a közüzemi szolgáltatásokat kizárólagosan ideiglenes közüzemi mérők felszerelését követően veheti igénybe. A Bérő viseli a mérőórák átírását megelőzően általa igénybe vett közüzemi szolgáltatások díját.
15. A Bérleményt a Bérbeadó véglegesen birtokba adja a jelen bérleti szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül, előre egyeztetett időpontban, jegyzőkönyv felvételével. A Szerződő felek a birtokbaadásakor rögzítik a közüzemi mérőórák állását.
16. Bérő a Bérleményt kizárólag kulturális tevékenység és ehhez kapcsolódó, a bérő által a pályázatában megjelölt célokra használhatja legkésőbb 2018. december 31. napjáig, azt albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével adhatja. Nem minősül albérletbe adásnak az, ha a Bérő az épület egyes egységeinek működtetését – különösen, de nem kizárólag: a vendéglátási tevékenységet, a kulturális funkciók belül egyes szolgáltatásokat, pl. stúdió szolgáltatást, polo-, cd-, könyv-, illetve jegyárúsítás stb. – nem maga látja el, hanem harmadik személy üzemeltetésébe adja, az üzemeltetővel azonban nem köt albérletbe adást is magában foglaló szerződést. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges a bérleményben végzendő tevékenység megváltoztatásához is. Szerződő felek rögzítik, hogy az e pontban meghatározott bármely kötelezettség Bérő részéről történő megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül.
17. Bérő köteles a tevékenységéhez és működéséhez szükséges valamennyi engedélyt, hozzájárulást beszerezni és azokkal a szerződés időbeli hatálya alatt mindvégig rendelkezni. Bérő köteles az egyéb jogszabályok, illetve a jelen szerződésben meghatározott bejelentési kötelezettségeinek megfelelő határidőben eleget tenni.
18. Bérő a rendeltetésszerű használat során, különösen az alábbi kötelezettségek terhelik:
- 18.1. Az Ingatlan udvara használatára vonatkozóan a Bérő köteles az Ingatlanon működő múzeummal megállapodni. Az udvarnak a Bérő által történő használata a múzeum működését nem veszélyeztetheti, illetve szükségszerűen nem zavarhatja. A megállapodás a Bérbeadó egyetértő jóváhagyásával lép hatályba.
- 18.2. Bérő saját költségén köteles az állagmegóvási és a karbantartásra, mely kiterjed a bérlemény minden alkotórészére, tartozékára. Ezen kötelezettség kiterjed a bérleménynek a Bérő által történt, a birtokbavétele időpontjában a bérleményben található közüzemi berendezések, vezetékek, egyéb eszközök és berendezések karbantartására, javítására és szükség esetén pótlására, cseréjére is.
- 18.3. Az esetleges, Bérő által, vagy érdekkörében okozott állagsérelmet Bérő annak bekövetkeztétől számított 3 napon belül köteles Bérbeadó felé jelezni, s egyébként az állagsérelmet a jó gazda gondosságának megfelelően elvárható legrövidebb időn belül saját (a Bérő) költségén kijavítani, helyreállítani.

19. A Bérbeadó jogosult az állagséreelmet saját maga kijavítani, illetve kijavíttatni. Erről a szándékáról Bérbeadó köteles Bérlet az állagsérelem bekövetkeztéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül írásban értesíteni. A helyreállítás költsége ebben az esetben is a Bérlet terhéli.
20. A Bérlet a Bérbeadó kifejezett hozzájárulása nélkül elvégzett és a funkcionális működés követelményeivel nem igazolható felújítás költségeire nem tarthat igényt. A bérleti jogviszonynak a határozott idő lejártá előtti megszűnése esetén a Szerződő felek a Bérlet által végzett pályázati ajánlatban szereplő építési munkákon felüli, a bérleti időtartama alatt elvégzett épület-felújítás igazolt és a Bérlet által bérbeszámítással nem érvényesített költségeinek viseléséről – az amortizációt is figyelembe véve – a szerződés megszűnése esetén külön kötnek megállapodást.
21. A Bérlet a bérleti jogviszony megszüntetése esetén kötelezettséget vállal közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal arra, hogy a Bérleményt kiüríti és visszaadja a Bérbeadó részére, továbbá letétbe helyezi a szerződést megszüntető okiratot arra az esetre, ha a fizetési kötelezettségét nem vagy nem teljes körűen teljesíti, továbbá a Bérleményre teljes körű vagyonbiztosítást köt, kedvezményezettként a Bérbeadót megjelölve.
22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 18/2012. (III.26.) számú, és a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) számú önkormányzati rendeleteinek vonatkozó rendelkezései, valamint az 1. számú mellékletként felsorolt Részletes pályázati tájékoztatóban foglalt feltételek az irányadóak.
23. A Szerződő felek egyezően megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a bérbeadó Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának jóváhagyásával lép hatályba.
24. A Szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2013. április 30.

Budapest Főváros VII. Kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
képviselő: ERVA Zrt. 16.
képv.: Dr. Csomor Sándor vezető igazgató

Mellékletek:

- Részletes pályázati tájékoztató (1. sz. melléklet)
- Ajánlat (2. sz. melléklet)
- Kötelezettségvállaló nyilatkozat (3. sz. melléklet)

NeonGROUP Kft.
1016 Budapest, Zsolt u. 9.
Adószám: 24273688-2-41
képv.: Siklósi Nóra Anna ügyvezető
Bérlet

