

Haszonbérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester)(a továbbiakban: **Tulajdonos**) részéről a tulajdonos képviseletében eljáró **BFVK Zrt.** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzék szám: 01-10-042965, adószám: 12006003-2-43) képviseli: dr. Nagyunyomi-Sényi Gábor vezérigazgató), mint Haszonbérbe Adó (a továbbiakban: **Haszonbérbe Adó**),

másrészről **Katona József Színház Nonprofit Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Petőfi S. u. 6., adószám: 23395761-2-41, képviseli: Máté Gábor ügyvezető), mint Haszonbérbe Vevő (a továbbiakban: **Haszonbérbe Vevő** vagy **Haszonbérelő**)

a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között a Gazdasági Bizottság 1116..../2013.(12. 18.) számú határozata alapján, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel, annak rögzítése mellett, hogy a Haszonbérbe Adó a Fővárosi Közgyűlés határozatával elfogadott Közzolgáltatási Keretszerződés alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot a jelen szerződésen alapuló ügylet során haszonbérbeadóként képviselni.

1. A szerződés tárgya

1.1 Jelen szerződés tárgya a Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, alábbi vagyonelemek, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok (a továbbiakban a felsorolt vagyonelemek együttesen: **Bérlemény**) haszonbérbe adása:

Társasházi ingatlanok

K er.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m2)	Tul. hányad
5	Ferenciek tere 11	24305/ 0/A/6	64	1/1
5	Ferenciek tere 11	24305/ 0/ A/8	148	1/1
5	Ferenciek tere 4	24005/ 0/ A/1	434	1/1
5	Ferenciek tere 4	24005/ 0/ A/45	23	1/1
5	Ferenciek tere 4	24005/ 0/ A/46	202	1/1
5	Haris köz 5	24301/ 6/ A/1	203	1/1
5	Haris köz 5	4301/ 6/ A/8	135	1/1
5	Haris köz 5	24301/ 6/ A/10	203	1/1
5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/1	175	1/1
5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/2	222	1/1
5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/3	249	1/1
5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/4	283	1/1
5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/5	36	1/1

5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/6	1 077	1/1
5	Petőfi Sándor utca 6	24302/ 0/ A/10	256	1/1

1.2 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdésének 16. pontja szerint a fővárosi önkormányzat feladata különösen az országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása, közművelődési tevékenység támogatása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, mely törvényhelyre figyelemmel jelen szerződés aláírásával Haszonbérbe Adó haszonbérbe adja a Haszonbérlo haszonbérbe veszi a Bérleményt 2014. január 1. napjától határozatlan időtartamra.

1.3 Szerződő Felek megállapodnak abban és kifejezetten rögzítik, hogy az 1.1. pontban felsorolt vagyonelemek haszonbérbeadása együttesen, jogilag oszthatatlan szolgáltatásként képezi a jelen szerződés tárgyát. Jelen szerződésben a továbbiakban Bérlemény elnevezés alatt az 1.1. pontban megjelölt vagyonelemek jogilag elválaszthatatlan összessége értendő.

1.4 A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény haszonbérbeadása arra tekintettel történik, hogy az, mint színházépület és az ahhoz kapcsolódó helyiségek/ingatlanok – a Haszonbérlo által folytatott színházi tevékenységre tekintettel – hasznot hajtó dolognak minősül. A Bérlemény, mint jogilag oszthatatlan egység haszna az abban működő színház jegy- és bérletbevétele.

A haszonbérleti jog alapján a Haszonbérlo saját nevében jogosult a közfeladatként ellátott szolgáltatása ellenértéke fejében számlát kibocsátani és az e tevékenység gyakorlásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat elszámolni.

2. Haszonbérleti díj, egyéb költségek, óvadék:

2.1 A Bérlemény után fizetendő haszonbérleti díj éves összege a Haszonbérlo által tárgyévben realizált nettó jegy- és bérletbevétel 1 %-a + ÁFA (a továbbiakban: **Haszonbérleti díj**).

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Haszonbérlo a Haszonbérleti díjat akként egyenlíti ki, hogy jelen megállapodás aláírását követően havonta, tárgyhót követően utólag 100.000.Ft + ÁFA összeget fizet az éves haszonbérleti díj terhére, haszonbérleti díj előleg címén (a továbbiakban: **Haszonbérleti díj előleg**).

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tárgyévben megfizetett Haszonbérleti díj előleggel egymással utólag, a tárgyévet követő január 31. napjáig elszámolnak, tekintettel arra, hogy szükséges, hogy rendelkezésére álljanak a Haszonbérleti díj összegének meghatározásául szolgáló tárgyévben elért tényleges nettó jegy- és bérletbevételei adatok.

Haszonbérlo köteles a társaság könyvvizsgálója által hitelesített, az előadó-művészeti szervezetek és az előadó-művészeti érdekképviselői szervezetek működésével kapcsolatos hatósági eljárások és adatszolgáltatások részletes szabályairól szóló 14/2012. (III. 6.) NEFMI rendelet alapján, a támogatási igazolás kiadásához összeállított jegybevételei kimutatás szerinti, a színház saját jegyértékesítési rendszerében kibocsátott és abban elszámolásra került tárgyévi nettó jegy- és bérletbevételei adatokat tárgyévet követő január 15. napjáig megküldeni Haszonbérbe Adó részére. Amennyiben a már megfizetett Haszonbérleti díj előleg nem éri el a Haszonbérleti díjat, úgy Haszonbérlo köteles a különbözetet tárgyévet követő január 31. napjáig kiegyenlíteni; amennyiben a már

megfizetett Haszonbérleti díj előleg meghaladja a Haszonbérleti díjat, úgy Haszonbérbe Adó köteles a különbözetet tárgyévét követő január 31. napjáig visszatéríteni.

Haszonbérelő a haszonbérleti díj előleget jelen szerződés hatályba lépésének napjától havonta, tárgyhót követően utólag Haszonbérbe Adó számlája kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlára átutalni. Haszonbérelő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkor szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

- 2.2 A megállapított Haszonbérleti díjon felül Haszonbérbe Vevő kötelezettsége a Bérlemény használatával összefüggésében felmerülő üzemeltetési költség (különösen: takarítás, karbantartás), rezsiköltség (különösen: közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás) és a közterhek viselése.

Haszonbérbe Vevő köteles 3 havi Haszonbérlet díj előlegnek megfelelő, azaz 300.000,- Ft azaz Háromszázezer forint összegű **óvadékot** megfizetni.

Haszonbérelő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt. Az óvadék megfizetése a haszonbérleti szerződés hatálybalépésének feltétele.

Az óvadék összegét a Haszonbérbe Adó akkor használhatja fel, ha a Haszonbérelő bármelyik, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségének nem, vagy nem megfelelően tesz eleget és ezzel összefüggésben a Haszonbérbe Adónak, vagy a Tulajdonosnak követelése keletkezik, ideértve különösen a Haszonbérleti díj előleg megfizetésére vonatkozó kötelezettség késedelmes teljesítését vagy elmulasztását. Az óvadék összeg felhasználása nem csorbitja a Haszonbérbe Adó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint igényérvényesítési lehetőségeket, beleértve azt a jogot is, hogy Haszonbérelőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen haszonbérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásáról Haszonbérbe Adó írásban köteles Haszonbérbe Vevőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználásáról való tájékoztatást követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzüsszeget visszapótolni.

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

3. A Bérlemény használata, karbantartás, építési munkák

- 3.1 A Haszonbérbe Vevő a Bérleményt a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

- 3.2 Haszonbérbe Vevő jogosult a Bérlemény birtoklására, használatára, hasznai szedésére, a tevékenységével, valamint a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkor hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

- 3.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény albérletbe adására kizárólag a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 27.§ (3) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával van mód.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.1. szerinti társasházi ingatlanok esetén Haszonbérelő köteles értesíteni Haszonbérbe Adót valamint Tulajdonos részéről a vagyongazdálkodási valamint a Haszonbérelő feletti szakmai felügyeletet gyakorló szervezeti egységet az adott ingatlanra vonatkozó társasházi közgyűlésről, a tudomásszerzést követő 48 órán belül. Haszonbérelő köteles az értesítéssel egyidejűleg a társasházi közgyűlési meghívót és a

határozatokra vonatkozó konkrét döntési javaslatokat pontonként részletezve továbbítani. Szerződő Felek rögzítik, hogy Haszonbérő abban az esetben is köteles a Tulajdonos érdekeinek érvényesítése érdekében eljárni a társasházi közgyűlésen, ha visszajelzés részére a rendelkezésre álló határidőben nem érkezik.

3.4 Haszonbérbe Vevő tudomásul veszi, hogy Haszonbérbe Adó a Bérleményben Haszonbérbe Vevő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Haszonbérbe Vevő feladata.

3.5 A Haszonbérbe Adó a Bérleményben található berendezési tárgyakért, felszerelésekért semmilyen kártérítési kötelezettséget, a Bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Káresemény esetén a Haszonbérbe Vevő haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Szerződő Felek együttműködésre kötelezettek. Elemi kár vagy életveszély esetére a Haszonbérbe vevő ezennel hozzájárul, hogy a Haszonbérbe Adó vagy Tulajdonos a Bérleménybe a haszonbérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.

Haszonbérbe Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben lévő értékeire vagyombiztosítást és tevékenységével összefüggésben okozott károkra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt, és a haszonbérleti jogviszony alatt fenntartja.

3.7 Haszonbérbe Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás hatálya alatt a Bérlemény teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.

3.8 Haszonbérbe Vevő a Bérlemény állagmegóvásához szükséges, a Rendelet vonatkozó bekezdéseiben rögzített fenntartási, karbantartási munkákat ellátja és ezen munkálatok a költségeit viseli.

3.9 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartásához szükséges, a nem értéknövelő felújítási és javítási költségeket a Haszonbérőnek kell viselnie. Ez a Bérlemény rendes használatával együtt járó, rendszeresen előforduló, szokásos felújításokat és javításokat jelenti. A rendkívüli felújítás és javítás költségei a Haszonbérbe Adót terhelik. Rendkívülinek tekintendők különösen azok a szükséges javítások illetőleg felújítások, amelyek a rendes használat folytán szükségessé vált helyreállítást meghaladják; az épületek, építmények elemi csapásból származó kárainak javítási, felújítási, pótlási, ill. helyreállítási munkálatai.

3.10 Szerződő Felek rögzítik, hogy az állagmegóvással illetve a Bérlemény rendeltetésszerű állapotban tartásával kapcsolatban Haszonbérő által saját költségén elvégzett tevékenység eredményén Tulajdonos tulajdont szerez minden külön ellenszolgáltatás nélkül, tehát térítésmentesen a haszonbérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg.

3.11 Haszonbérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben bármilyen átalakítást, bővítést, nem a karbantartás körébe tartozó építési munkát kizárólag a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával, illetőleg a Tulajdonossal kötött külön megállapodás alapján, az abban meghatározott feltételekkel végezhet.

3.12 Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy Haszonbérő – erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában – a 3.11. pontban hivatkozott munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt sem Haszonbérbe Adótól, sem Tulajdonostól nem követelheti.

3.13 Haszonbérbe Vevő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény fenntartásához és az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát saját maga köteles a saját költségére elvégezni, illetőleg elvégeztetni, és Haszonbérbe Adótól ezen munkák költségeinek megtérítését sem követelheti.

3.14 Haszonbérbe Vevő a Bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet, amennyiben az építési tevékenységhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.

4. Egyéb kikötések

4.1 Haszonbérbe Vevő köteles a Bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani, illetve ezen előírások szerinti vizsgálatokat elvégeztetni. Haszonbérbe Vevő köteles továbbá az előírásokban meghatározott berendezéseket saját költségén beszerezni, karbantartani, vizsgáltatni és szükség szerint cserélni.

4.2 Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a Bérleményben Haszonbérbe Vevőnek kell elvégeznie és költségeit viselnie.

4.3 Haszonbérbe Adó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződészerű használatot bármikor ellenőrizheti a Haszonbérbe Vevő tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül.

4.4 Szerződő Felek adataikban történt változást kötelesek egymással írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni.

4.5 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát oszthatatlan szolgáltatásként kezelik. Így amennyiben a Haszonbérő a szerződés bármely része, az 1.1. pontban felsorolt vagyonelemek bármelyike tekintetében szerződésszegést követ el, úgy a szerződésszegés jogkövetkezményei a teljes szerződés tekintetében alkalmazandók.

4.6 A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) rendelkezéseire tekintettel a Haszonbérő kijelenti, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül. A Haszonbérő tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás esetén jelen szerződést a Haszonbérbe adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja.

4.7 A Haszonbérő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy:

a) a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a Bérlemény hasznosításban - a Haszonbérővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

4.8 Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Haszonbérbe Adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a hasznosításában részt vevő bármely - a Haszonbérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a Haszonbérelővel közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

5. A szerződés időtartama, megszűnése, felmondás

5.1. Jelen haszonbérleti szerződés 2014. január 1. napján lép hatályba és határozatlan időre jön létre.

5.2. Jelen haszonbérleti szerződést 1 hónapos felmondási határidővel a Szerződő Felek írásban indoklás nélkül felmondhatják.

A Haszonbérleti jogviszony megszűnik, amennyiben az 1.1. pontban felsorolt vagyonelemek bármelyike Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonából kikerül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Jelen pontban foglaltak rögzítésére a szolgáltatás oszthatatlanságának figyelembevételével került sor.

6. Birtokbaadás

Haszonbérelő kijelenti, hogy a Bérlemény műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja, különös tekintettel arra, hogy a Bérleményben korábbi bérleti jogviszonyára tekintettel huzamos ideje folyamatosan birtokban van. Tekintettel arra, hogy Haszonbérelő birtokon belül van, ezért külön birtokbaadás nem szükséges, azonban Szerződő Felek a haszonbérleti jogviszony kezdetét követő 15 napon belül a Bérlemény állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel, mely jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.

7. 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, telefax és e-mail útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

Haszonbérbe Adó képviselője:

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató,
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1012 Budapest, Attila út 13/A), telefax: 3252-444, e-mail: vagyon@bfvk.hu

Haszonbérbe Vevő képviselője:

Máté Gábor ügyvezető
Katona József Színház (1052 Budapest, Petőfi S. u. 6.), telefax: 318 6599 e-mail: igazgatosag@katonaszinhaz.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. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban megjelölt e-mail címeken folytatott elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.

8. Záró rendelkezések

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény valamint a Rendelet mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vagyontárgyak tekintetében a közöttük hatályban volt 2012.05.16-án módosított 2011.11.23.-án aláírt Bérleti szerződést külön okiratban, az abban részletezett feltételek szerint közös megegyezéssel megszüntették.

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

Budapest, 2013. **2013 DEC 18.**

Budapest, 2013. **12.11.**

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében

Budapest Fővárosi Városi Önkormányzat
Zártkörűen működő gazdasági társaság

.....
dr. Nagyunyomi-Sényi Gábor
BFVK Zrt. vezérigazgató
Haszonbérbe Adó

Katona József Színház Nonprofit Kft.

Katona József Színház
Nonprofit Kft.
1052 Budapest, Petőfi S. u. 6.
Adószám: 23395761-2-41
GTP 11742001-20065348

.....
Máté Gábor
ügyvezető
Haszonbérbe Vevő



Pénzügyi ellenjegyzést végezte
.....
2013 DEC 21.
.....
Verő Tibor megbízásából
Pénzügyi Főosztályvezető

Melléklet:

- Bérlemény állapotát rögzítő jegyzőkönyv