

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester) részéről a tulajdonos képviseletében eljáró BFKK 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 **Centrál Színház Színházművészeti Nonprofit Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Révai u. 18., adószám: 20198950-2-42, képviseli: Puskás Tamás ügyvezető), mint Bérlető (a továbbiakban: **Bérlető**)

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.

Ssz.	Ker.	Megnevezés / cím	hrsz.	Terület (m ²)	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó éves bérleti díj
56	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/1	106	1/1	Raktár	2 331 600
57	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/2	933	1/1	Színház	20 522 300
58	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/3	21	1/1	Egyéb helyiség	461 900
59	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/4	57	1/1	Iroda	1 846 800
60	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/5	160	1/1	Raktár	3 519 400
61	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/6	49	1/1	Műhely	1 077 800
62	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/7	121	1/1	Műhely	2 661 500
63	6	Révai utca 20	29228/ 0/ A/8	10	1/1	Raktár	220 000
64	6	Révay utca 18	29227/ 0/ A/1	58(+320)	1/1	Színház	8 314 500
65	6	Révay utca 18	29227/ 0/ A/2	290(+372)	1/1	Színház	14 561 400
66	6	Révay utca 18	29227/ 0/ A/3	277(+39)	1/1	Színház	6 950 700
67	6	Révay utca 18	29227/ 0/ A/4	250(+263)	1/1	Színház	11 283 900
68	6	Révay utca 22	29229/ 0/ A/1	590	1/1	Raktár	5 416 200

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

Tekintettel arra, hogy a Bérlető az ingatlanokat – korábban kötött közszolgáltatási szerződés alapján, hasznokölcsön jogcímén – jelen bérleti szerződés aláírását megelőzően is folyamatosan használta és birtokolta, ezért a korábban kötött közszolgáltatási szerződésben szereplő hasznokölcsön 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 **6.597.333,- 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 helyiség használatával összefüggésében **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése.
- c./Bérő háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **19.792.000,-Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni.
- d./Bérő köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **32.986.665,- 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 pénzüsszeget 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 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.

Bérlő jogosult az 1. pontban meghatározott önkormányzati ingatlanok birtoklására, használatára, a tevékenységével, valamint az ingatlanok üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkori 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 vagyonszociális 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 építésügyi 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 Bérelő által a bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül.

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

Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelővel 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. §-aiban szabályozott esetekben.

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

Amennyiben Bérelő 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 Bérelőnek 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

Bérelő 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 Bérelő 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:

Puskás Tamás ügyvezető
Centrál Színház Színházművészeti Nonprofit Kft. (1065 Budapest, Révai u. 18.), telefon: 301-2060, 301-2065, e-mail: titkarsag@centralszinhaz.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

képviselésében

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen működő részvénytársaság

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
BFVK Zrt. vezérigazgató

Bérbeadó

Ellenjegyezte:

Sárádi Kálmánné dr.
Főjegyző

Vető Tibor főosztály

2011. 11. 23.

Centrál Színház Színházművészeti Nonprofit Kft.

Puskás Tamás

Puskás Tamás
ügyvezető
Bérlő



Sorsz	Telep., ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m2)	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eFt)	Nettó			
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj	Óvaték összege
Centrál (Vidám) Számpad Nonprofit Kft.											
56	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/001	106	1/1	Raktár	34 980 Ft	2 331 600 Ft	194 300 Ft	582 900 Ft	582 900 Ft
57	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/002	933	1/1	Színház	307 890 Ft	20 522 300 Ft	1 710 192 Ft	5 130 575 Ft	5 130 575 Ft
58	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/003	21	1/1	Egyéb helyiség	6 930 Ft	461 900 Ft	38 492 Ft	115 475 Ft	115 475 Ft
59	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/004	57	1/1	Iroda	18 468 Ft	1 846 800 Ft	153 900 Ft	461 700 Ft	461 700 Ft
60	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/005	160	1/1	Raktár	52 800 Ft	3 519 400 Ft	293 283 Ft	879 850 Ft	879 850 Ft
61	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/006	49	1/1	Műhely	16 170 Ft	1 077 800 Ft	89 817 Ft	269 450 Ft	269 450 Ft
62	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/007	121	1/1	Műhely	39 930 Ft	2 661 500 Ft	221 792 Ft	665 375 Ft	665 375 Ft
63	6	Révai utca 20	0029228/ 0000/ A/008	10	1/1	Raktár	3 300 Ft	220 000 Ft	18 333 Ft	55 000 Ft	55 000 Ft
64	6	Révay utca 18	0029227/ 0000/ A/001	58(+320)	1/1	Színház	124 740 Ft	8 314 500 Ft	692 875 Ft	2 078 625 Ft	2 078 625 Ft
65	6	Révay utca 18	0029227/ 0000/ A/002	290(+372)	1/1	Színház	218 460 Ft	14 561 400 Ft	1 213 450 Ft	3 640 350 Ft	3 640 350 Ft
66	6	Révay utca 18	0029227/ 0000/ A/003	277(+39)	1/1	Színház	104 280 Ft	6 950 700 Ft	579 225 Ft	1 737 675 Ft	1 737 675 Ft
67	6	Révay utca 18	0029227/ 0000/ A/004	250(+263)	1/1	Színház	169 290 Ft	11 283 900 Ft	940 325 Ft	2 820 975 Ft	2 820 975 Ft
68	6	Révay utca 22	0029229/ 0000/ A/001	590	1/1	Raktár	48 746 Ft	5 416 200 Ft	451 350 Ft	1 354 050 Ft	1 354 050 Ft
							1 145 984 Ft	79 168 000 Ft	6 597 333 Ft	19 792 000 Ft	32 986 665 Ft



Dr. Rokolya Gábor

közjegyző

1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 16. III/6

Tel. 302-1217,331-2434

11079/H/72/2012. ügyszám.

Tanúsítom, hogy ez az idefűzött fénymásolat az előttem eredetiként felmutatott, illetékbélyeg nélküli okirattal mindenben egyező. -----

Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) évi január 09. (kilencedik) napján.-----



dr. Rokolya Gábor
közjegyző