

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester), mint Tulajdonos és Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**) - a tulajdonos és bérbeadó képviselőjében **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.** (továbbiakban: **BFVK Zrt.**), mint megbízott jár el (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzék szám: 01-10-042965, adószám: 12006003-2-43) képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató)

másrészről a **Centrál Színház Színművészeti Nonprofit Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 18., adószám: 20198950-2-42; képviseli: Puskás László Tamás, ügyvezető), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

együttesen, mint Szerződő Felek (továbbiakban: **Szerződő Felek**) között a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2125/2017.(06.13.) számú határozata alapján, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel, annak rögzítése mellett, hogy a BFVK Zrt. Budapest Főváros Önkormányzatával 2011. október 26-án kötött Közzolgáltatási Keretszerződés és az ennek alapján kötött 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot a jelen szerződésen alapuló ügylet során bérbeadóként képviselni.

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. nyilvános pályázati eljárást folytatott le a Fővárosi Közgyűlés 166/2017. (02.22.) számú határozatában meghatározott feltételek mellett a Centrál Színház Színházművészeti Nonprofit Kft. Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 4,5 M Ft törzstőkéjű üzletrészenek értékesítése tárgyában, amelynek keretében meghirdette a Társaság által használt és a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező és a Bérleti szerződés tárgyát képező Ingatlanok bérbeadását.

Az üzletrész értékesítésére a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet Vagyonrendelet) 18. § alapján nyílt pályázati eljárás keretében került sor, mely eljárásban nyertes pályázóként Vevő került megjelölésre, így felek között Üzletrész Átruházási Szerződés jött létre.

A pályázaton nyertes Ajánlattevő arra vállalt kötelezettséget, hogy nyertessége esetére a Bérelő nevében bérleti szerződést köt. Ennek megfelelően a Bérleti szerződés Bérelővel kerül megkötésre az alábbi feltételek mellett:

A szerződés tárgya, időtartama

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

Törzslapok összesítő táblázata

Cím	HRSZ	Megnevezés	Telek területek	Eszmei hányadok	Eszmei hányadokhoz tartozó telek területek
Budapest, VI. kerület					
Révay utca 18.	29227	lakóház, udvar, színház	821 m ²	875/1513	474,80 m ²
Révay utca 20.	29228	lakóház, udvar	831 m ²	5553/10000	461,45 m ²
Révay utca 22.	29229	lakóház, udvar	1243 m ²	1925/10000	239,28 m ²
Összesen:			2895 m²		1176 m²

Különlapok (albetétek) összesítő táblázata

Cím	HRSZ	Megnevezés	Alapterület	Eszmei hányad
Révay utca 18. pinceszint	29227/0/A/1	színház	58 m ² + 320 m ² lepényrész	58/1513
Révay utca 18. földszint	29227/0/A/2	színház	290 m ² + 372 m ² lepényrész	290/1513
Révay utca 18. félemelet	29227/0/A/3	színház	277 m ² + 39 m ² lepényrész	277/1513
Révay utca 18. 1. emelet	29227/0/A/4	színház	250 m ² + 263 m ² lepényrész	250/1513
Révay utca 18. szám alatt összesen	4 db albetét		875 m² + 994 m² lepényrész, összesen: 1869 m²	875/1513
Megjegyzés: Összességében a Budapest Főváros Önkormányzatát illeti meg az 1-4. pontok alatt felsorolt „A/1a-d” jelű albetétek összes hasznos alapterülete 875 m², valamint a „B/a-d” jelű színházi lepényrész összes hasznos alapterülete 994 m², valamint közös tulajdonban lévő részekből 875/1513 hányadrész. (részlet az alapító okiratból)				
Révay utca 20.	29228/0/A/1	raktár	106 m ²	404/10000
Révay utca 20.	29228/0/A/2	raktár	933 m ²	3556/10000
Révay utca 20.	29228/0/A/3	egyéb helyiség	21 m ²	80/10000
Révay utca 20. földszint	29228/0/A/4	iroda	57 m ²	217/10000
Révay utca 20. földszint	29228/0/A/5	raktár	160 m ²	610/10000
Révay utca 20. földszint	29228/0/A/6	műhely	49 m ²	187/10000
Révay utca 20. földszint	29228/0/A/7	műhely	121 m ²	461/10000
Révay utca 20. földszint	29228/0/A/8	raktár	10 m ²	38/10000
Révay utca 20. szám alatt összesen	8 db albetét		1457 m²	5553/10000
Révay utca 22. pinceszint	29229/0/A/1	raktár	590 m ²	1925/10000
Révay utca 22. szám alatt összesen	1 db albetét		590 m²	1925/10000
Centrál Színház	13 db albetét		2922 m² + 994 m² lepényrész, összesen: 3916 m²	

1.2 A jelen szerződés aláírásával Bérbeadó bérbe adja a Bérló bérbe veszi a Bérleményt 2017.....hó.....napjától 10 év határozott időtartamra.

1.3 Bérló Bérleményben kizárólag színházi tevékenységet, illetve színházi tevékenységet elősegítő tevékenységet végezhet (Rendeltetésszerű használat) az alábbiak szerint:

a) színházi tevékenység

b) színházi tevékenységet elősegítő tevékenység: ruhatár, jegypénztár, raktár, kávézó

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

1.5 A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény bérbeadása Bérló részére a jelen szerződés 1.2 és 1.3 pontjában rögzített színházi tevékenységére tekintettel történik, mely tevékenységet Bérló köteles a szerződés időtartama alatt fenntartani.

1.6 A Bérló a jelen szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy a Bérlemény területén általa folytatni kívánt tevékenységre jogosított, valamint, hogy rendelkezik az e tekintetben szükséges hatósági és szakhatósági engedélyekkel.

- 1.7 Bérbeadó a tulajdonában lévő, az Ingatlan tartozékát képező berendezési, felszerelési tárgyakat leltár alapján bérbe adja, Bérlő bérbe veszi. A berendezési és felszerelési tárgyak bérleti díját a 2.1. pontbeli bérleti díj magában foglalja.

Bérleti díj, Forgalmarányos Bérleti díj

- 2.1 **Felek a Bérleti díjat a következők szerint állapítják meg: A Bérlemény együttes bérleti díja: 1 700 000 Ft + áfa/hó, (20 400 000 Ft+áfa/év).**

A Bérlő a kulturális, színházi funkcióra használt ingatlanok bérleti díját a bérleti szerződés hatályba lépése napjától fizeti meg.

- 2.2 A Bérleti díj összege a Szerződés hatályba lépése napjától 12 havonta a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100,-Ft-ra kerekítve módosul. Amennyiben a fogyasztói árindex módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével.

Forgalmarányos Bérleti Díj meghatározása

- 2.3 2018. január 1. napjától a 2.1 és 2.2 pontban meghatározott bérleti díjon felül Bérlő évente köteles Forgalmarányos Bérleti Díjat fizetni, amennyiben a megelőző év január 1. napjától december 31. napjáig tartó időszakban (a továbbiakban: Elszámolási Időszak) a Bérleményben folytatott tevékenységével elért adózott eredménye a 20 millió Forintot meghaladja.

Forgalmarányos Bérleti Díj megállapítása

- 2.4 A Forgalmarányos Bérleti Díj az adott Elszámolási Időszak adózott eredményének 20 M Ft-ot meghaladó részének összege.
- 2.5 Bérlő köteles a tárgyévre vonatkozó Elszámolási Időszak Forgalmarányos Bérleti Díj összegével nem csökkentett adózás előtti eredményére, továbbá az Elszámolási Időszak társasági adófizetési kötelezettségére vonatkozó, a Bérlő könyvvizsgálója által hitelesített adatokat legkésőbb a tárgyévet követő év február hó 28. napjáig Bérbeadó részére benyújtani.

Elszámolási Időszak adózott eredményének ellenőrzése

- 2.6 Amennyiben az Elszámolási Időszakot lezáró éves beszámoló szerinti adózott eredmény meghaladja a Bérlő által közölt előzetes adatok szerinti adózott eredmény összegét, Bérlő köteles Bérbeadó felé Forgalmarányos bérleti díjat fizetni, vagy a már kiszámlázott Forgalmarányos bérleti díj és a tényleges adózott eredmény alapján számított Forgalmarányos bérleti díj különbözetét Bérbeadó felé megfizetni.

Egyéb költségek, óvadék

- 2.7 A megállapított bérleti díjon felül Bérlő kötelezettsége minden a Bérlemény használatával összefüggésében felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, az épület körüli járdaszakaszok síkosságmentesítése, karbantartás) és rezsiköltség, valamint a közterhek viselése.
- 2.8 Szerződő Felek úgy rendelkeznek továbbá, hogy a Bérlő köteles óvadék címén háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz 3 X 2 159 000, azaz mindösszesen 6 477 000 Ft-ot megfizetni BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10200940-21520091-00000000 számú számlájára. Az óvadék megfizetése és Bérbeadó felé történő igazolása a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele.

Az óvadék összegének felhasználása nem korlátozza a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérlőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja a jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítékuul szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.

- 2.8.1 A Bérló tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a jelen szerződésből folyó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségesség nyomán megküldött írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a Bérbeadó a szerződésszegésből folyó követelését az óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni.
- 2.8.2 Amennyiben a Bérbeadó valamely követelését a 2.3.1. pontban írtak értelmében a Bérló által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérlőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérló köteles az értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Abban az esetben, ha a Bérló az óvadék feltöltésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, mulasztása nyomán a Bérbeadó jogosulttá válik a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 2.8.3 A Bérló a Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2.1. pont szerinti korrekcióját követően a 2.3. pontban írt óvadék összegét – a bérleti díj összegének a megváltozására tekintettel – a korábban általa megfizetett óvadék, illetve a megváltozott bérleti díj alapulvételével kalkulált óvadék közti különbséget összegével a Bérbeadó erről szóló írásbeli felhívása nyomán, az annak kézhezvételétől számított 8 napon belül megfelelően kiegészíti.
- 2.8.4 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy a jelen szerződésen alapuló bérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék összege kamatmentesen a Bérlőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor. Az óvadék visszatérítésére egyebekben a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 (nyolc) napon belül kerül sor.
- 2.8.5 A Bérló a 2.3. pontban írt óvadék megfizetését Bérbeadónak 2017..... napján a banki igazolás bemutatásával igazolta.

3 A bérleti díj és az egyéb költségek (üzemeltetés, rezsi) megfizetése

- 3.1 Bérló a bérleti díjat a jelen szerződés hatályba lépése napjától havonta, a számla átvételétől számított 15 napon belül köteles a BFVK Zrt. Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára átutalni. A bérleti díj összegét azon a napon tekintik a szerződő felek megfizetettnek, amely napon a BFVK Zrt. számláján jóváírásra kerül.
- 3.2 A 2.2 pontban kifejtett egyéb költségeket Bérló közvetlenül fizeti a szolgáltatóknak akként, hogy a birtokátruházás napjától számított 15 napon belül köteles a mérőórát, közüzemi szolgáltatásokat a nevére átíratni az illetékes közmű társaságoknál és valamennyi átíratás megtörténtét Bérló köteles a Bérbeadó felé hitelt érdemlő módon leigazolni az átíratás napját követő 3 napon belül. Bérló feladata a Bérleményben a hideg-melegvíz fogyasztás mérésére szolgáló mellékmérőket saját költségére felszereltetni.
- 3.3 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy a megállapodott bérleti díj, illetve a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Bérló által fizetendő más díj vagy költség BFVK Zrt. számlájára történő késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. §-ában foglalt rendelkezései az irányadóak.

3.4 Amennyiben a Bérló késedelemi kamattal is tartozik és a megfizetett összeg nem fedezi az egész tartozást, azt elsősorban a késedelmi kamat tartozásra és ezt követően a tőketartozásra kell elszámolni.

3.5 Forgalomarányos Bérleti Díj megfizetése

3.5.1 A Forgalomarányos Bérleti Díjról Bérbeadó számlát állít ki Bérló részére, mely számla a kiállítástól számított tizenöt (15) Napon belül fizetendő.

3.5.2 Bérló köteles a Forgalomarányos Bérleti Díjat a bérleti díj megfizetésével egyező módon a Bérbeadó részére megfizetni. A Forgalomarányos Bérleti Díj megfizetése a 3.1 pontban meghatározott bankszámlára kell történjen.

3.5.3 A Forgalomarányos Bérleti Díj csak akkor tekintendő határidőben megfizetettnek, ha azt a Bérbeadó számláján határidőre jóváírták.

3.5.4 A Forgalomarányos Bérleti Díj késedelmes megfizetésére a 3.3 pontban meghatározott rendelkezések alkalmazandók.

4 A Bérlemény használata, karbantartás, építési munkák

4.1 Bérló a Bérleményt a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

4.2 Bérló jogosult a Bérlemény birtoklására, használatára, hasznai szedésére, a tevékenységével, valamint a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkori hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

4.3 Felek rögzítik, hogy a Bérleményben folytatni kívánt felújítási, építési munkák esetén:

a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII.14.) Főv- Kgy. rendelet (továbbiakban: Helyiségrendelet) 23.§ (4) bekezdése alapján Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli tulajdonosi hozzájárulása nélkül a Bérleményben átalakítást és értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a tulajdonosi hozzájárulással elvégzett munkálatok minden költsége a Bérlőt terheli. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt érintő felújítási, átalakítási munkákat, illetve értéknövelő beruházásokat kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli tulajdoni hozzájárulása birtokában végezhet azzal, hogy a Felek kötelesek erre vonatkozó külön megállapodást kötni és csak az erre irányuló külön megállapodás hatályba lépése után jogosult a Bérló saját költségén, megtérítési igény nélkül végezni vagy végeztetni ezen munkákat. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban szabályozott munkálatok végzésével, vagy végeztetésével összefüggésben sem a jelen jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnésekor, illetve azt követően nem támaszthat a Bérbeadóval szemben semmilyen anyagi, vagy egyéb igényt, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

Felek megállapodnak abban, hogy az elvégzésre kerülő esetleges értéknövelő, a Bérleménytől el nem választható munka eredménye a Bérleményen fennálló tulajdoni illetőséget nem érinti, a Bérló az elvégzett munka ellenértékeként megtérítési és tulajdonjogi igényt a Bérbeadóval szemben nem támaszthat.

4.4 A Bérló által saját költségen elvégzett munkálatok és annak során létrejött vagyonnövekmény, Bérleményhez tartozó alkotórészek- figyelemmel a 4.3. pontra - a Bérbeadó tulajdonát képezik, ellenértékük megtérítésére a Bérló nem tarthat igényt.

4.5 Bérló a Bérleményt harmadik személynek albérletbe vagy más jogcímen használatba kizárólag a Helyiségrendelet 27. § (3) bekezdés a.) pontja alapján Bérbeadó előzetes hozzájárulásával

adhatja. Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérlemény 1.1 pontban felsorolt helyiségeiben az 1.3 a) és b) pontjaiban rögzített tevékenységet végezhet. Az előbbiek megszegése esetén a Bérbeadónak jogában áll a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Szerződő Felek rögzítik, az 1.1. szerinti társasházi ingatlanok esetén Bérló köteles írásban értesíteni Bérbeadót, valamint Tulajdonos részéről a vagyongazdálkodási felügyeletet gyakorló szervezeti egységet az adott ingatlanra vonatkozó társasházi közgyűlésről, a tudomásszerzést követő 48 órán belül. Bérló köteles az értesítéssel egyidejűleg a társasházi közgyűlési meghívót és a határozatokra vonatkozó konkrét döntési javaslatokat pontonként részletezve továbbítani. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérló abban az esetben is köteles a Tulajdonos érdekeinek érvényesítése érdekében eljárni a társasházi közgyűlésen, ha visszajelzés részére a Bérbeadótól a rendelkezésre álló határidőben nem érkezik.

- 4.6 A Bérbeadó a Bérleményben található valamennyi berendezési tárgy, felszerelés tekintetében ezúton kizárja kártérítési kötelezettségét, a Bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Káresemény esetén a Bérló 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 Bérló ezennel hozzájárul, hogy a Bérbeadó vagy Tulajdonos a Bérleménybe a bérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és Bérló költségén, a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.

- 4.7 Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben lévő értékeire vagyombiztosítást és tevékenységével összefüggésben okozott károokra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt a jelen szerződés hatálybalépésétől számított legkésőbb 15 napon belül, és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartja. A Bérló köteles a Biztosítási szerződés egy másolati példányát átadni a Bérbeadó részére.
- 4.8 Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás hatálya alatt a Bérlemény teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.
- 4.9 Bérló a Bérlemény állagmegóvásához szükséges, fenntartási, karbantartási munkákat ellátja és ezen munkálatok költségeit viseli.
- 4.10 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartásához, és az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges munkálatokat, a rendkívüli felújításokat, valamint az értéknövelő felújítási és javítási munkálatokat Bérló saját költségén végzi. Ez a Bérlemény rendes használatával együtt járó, rendszeresen előforduló, szokásos felújításokat és javításokat is jelenti. 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. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérleményre fordított valamennyi kiadásainak megtérítését beszámítás útján sem jelen jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen nem érvényesítheti Bérbeadóval szemben.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés fennállása alatt a Bérlőt terheli a Bérlemény fenntartásával együtt járó karbantartás és állagmegóvás költsége, így különösen Bérló saját költségén gondoskodik:

- Az épület szerkezeti elemeinek karbantartásáról;
- Az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról;

- A Bérlemény állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről;
- Az életveszélyt okozó, a Bérlemény állagát veszélyeztető, és a Bérlemény rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról, valamint
- a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet 23. §-ban foglalt valamennyi kötelezettség elvégzéséről.

Amennyiben Bérló a fenti kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó, Bérló költségére, jogosult ezen munkák elvégzésére, illetve elvégeztetésére,

Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább a birtokbalépési időpontjának megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni. Az összehasonlítás alapjául a 7.1 pontban meghatározott birtokbaadási jegyzőkönyv szolgál.

- 4.11 Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérlemény tekintetében sem ráépítés, sem egyéb jogcímen tulajdonjogot nem szerezhethet, tulajdoni igényt nem érvényesíthet. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Bérlőt terheli, kivéve amennyiben a szerződő felek között esetlegesen létrejövő megállapodás ettől eltérően rendelkezik.

Bérló jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy jelen bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg kifejezetten Bérbeadóra engedményezi a Bérleménnyel kapcsolatban harmadik személyekkel szemben esetlegesen fennálló valamennyi szavatossági és jótállási igényét. Az engedményezést követően Bérbeadó a szavatossági és jótállási jogviszonyokban Bérló helyébe lép. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérló a jótállási és szavatossági igényéről nem mondhat le, illetve azokat köteles érvényesíteni.

- 4.12 Bérló 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.

- 4.13 Bérló a Bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet.

5 Egyéb kikötések

- 5.1 Bérló köteles a Bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani, illetve ezen előírások szerinti vizsgálatokat elvégeztetni.
- 5.2 Bérló köteles továbbá az előírásokban meghatározott berendezéseket saját költségén beszerezni, karbantartani, vizsgáltatni és szükség szerint cserélni.
- 5.3 Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a Bérleményben Bérlónek kell elvégeznie és költségeit viselnie.
- 5.4 Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződéseszerű használatot bármikor ellenőrizheti a Bérlőt tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül.
- 5.5 Szerződő Felek adataikban történt változást kötelesek egymással írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni.

- 5.6 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát oszthatatlan szolgáltatásként kezelik. Így amennyiben a Bérló a szerződés bármely része, az 1.1. pontban felsorolt Bérlemény körébe tartozó ingatlan bármelyike tekintetében szerződésszegést követ el, úgy a szerződésszegés jogkövetkezményei a teljes szerződés tekintetében alkalmazandók.
- 5.7 A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) rendelkezéseire tekintettel a Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül. A Bérló tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás esetén jelen szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja.
- 5.8 A Bérló az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy:
- a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - a Bérlemény hasznosításban - a Bérlóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 5.9 Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a hasznosításában részt vevő bármely - a Bérlóval 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 Bérlóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

6 A szerződés megszűnése, felmondás

6.1 Felszólítást követő azonnali hatályú felmondás

Bérló a Szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségeinek megszegése esetén Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződés szerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kifizetésével felszólítani. Ha a Bérló a felszólításnak a megadott határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg.

6.2 Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondás:

Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondásnak van helye a Szerződés 2.8.2. és 5.6. és 5.8. pontjában szabályozott esetekben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 11. § (12) és a 11. § (10) bekezdésében szabályozott esetben. Ennek értelmében a Bérbeadó a Szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az ingatlan hasznosításában részt vevő bármely, a Bérlóval 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, illetve ha a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán a Bérló már nem minősül átlátható szervezetnek, figyelemmel a Nvtv. idevonatkozó előírásaira.

Továbbá Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a Szerződést, ha Bérló a Szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási adatszolgáltatási (ideértve a csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alá kerülésről való tájékoztatást is) kötelezettségeket nem teljesíti, valamint a Bérleményt nem a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. Ezen kötelezettségek megszegése, elmulasztása esetén Bérló teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik a Bérbeadó felé. Amennyiben a Bérló csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alá kerül, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Előzetes felszólítás nélküli azonnali hatályú felmondásnak van helye a Szerződő Felek szándékos, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá halált okozó szerződésszegése esetén.

- 6.3 Bérló a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül – Bérbeadó által meghatározott időpontban - a Bérlemény állagának sérelme nélkül, elmozdítható ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem elhelyezésre, sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt. Bérló a szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Helyiségrendelet 26. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű használati díjat köteles fizetni a közüzemi és egyéb költségek megtérítése mellett. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.
- 6.4 A bérleti jogviszony megszűnésekor, azaz a Bérlemény birtokának Bérbeadó részére történő átruházásakor, a Bérló köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 6.5 Amennyiben a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlónek tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérló tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának valamennyi rendelkezésre álló törvényes eszközzel érvényt szerezni.
- 6.6 Bérló tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 6.7 A bérleti jogviszony Bérbeadó által, felszólítást követően, azonnali hatállyal felmondható, amennyiben a Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljáró a BFVK Zrt. által lefolytatott pályázati eljárás eredményeként a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága [*.....] számú határozatával jóváhagyott, Centrál Színház Színházművészeti Nonprofit Kft. Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 100%-os mértékű üzletrésének értékesítése tárgyában kötött Üzletrész Átruházási szerződésben írt kötelezettségeit Bérló nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az Üzletrész Átruházási szerződésben meghatározott, Budapest Főváros Önkormányzatát illető visszavásárlási jog gyakorlásra kerül, úgy jelen bérleti szerződés azonnali hatállyal felmondható.

7 Birtokbaadás

- 7.1 Bérló kijelenti, hogy a Bérlemény műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja. Felek rögzítik, hogy a Bérló az Ingatlanok birtokában van, de a Bérbeadó és a Bérló a jelen szerződés hatálybalépésétől számított 8 munkanapon belül együttesen jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény állapotát, közüzemi mérőórák állását, az 1.7 szerinti berendezési, felszerelési tárgyakat és a Bérlemény állapotát fotókon rögzítik.

8 Bérlei kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása

- 8.1 Bérlo kötelezi magát arra, hogy Bérbeadó által elfogadható és jelen Szerződés rendelkezéseinek maradéktalanul megfelelő, az alábbi a), b) és c) pontokban meghatározott tartalommal, közvetlen végrehajtásra alkalmas közjegyzői okiratba (a továbbiakban: **Okirat**) foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal vállalja
- a) a Szerződés által a bérleti díj megfizetése vonatkozásában rögzített kötelezettségeinek teljesítését, valamint
 - b) azon kötelezettségét, hogy a Szerződés megszűnése esetén a rendelkezésére álló határidő (határnap) maradéktalan megtartásával eredeti állapotában visszaszolgáltatja Bérbeadó részére a bérleményt, illetőleg azt elhagyja, valamint
 - c) annak elismerését és tudomásulvételét, hogy a közjegyzői okirat útján közölt bérbeadói felmondás hatályára megfelelően irányadók a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény kézbesítési vélelemre vonatkozó rendelkezései.

Bérlo köteles az Okirat egy példányát a jelen Szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül átadni Bérbeadónak.

- 8.2 Amennyiben Bérlo által Bérbeadónak átadott Okirat tartalmát Bérbeadó nem fogadja el, úgy Bérlo köteles haladéktalanul intézkedni a Bérbeadó által közölt tartalmi szempontoknak maradéktalanul megfelelő új okirat kiállítása iránt, és köteles az új Okiratot Bérbeadó tartalmi kifogásainak közlésétől számított 10 munkanapon belül ismételtén bemutatni.
- 8.3 Ha Bérlo elmulasztja a Szerződés 8.1. és 8.2. pontjaiban meghatározott határidőt, úgy Bérbeadó indoklás nélkül jogosult elállni a Szerződéstől. Ilyen esetben Bérlo nem élhet igazolással, illetve sem kártérítési, sem egyéb más igényt nem támaszthat Bérbeadó felé.
- 8.4 Az Okirat kiállításával összefüggő valamennyi költség kizárólag Bérlot terheli, annak megtérítésére Bérbeadó nem kötelezhető.

9 Kapcsolattartás

- 9.1 A Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a Szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, telefax üzenet, avagy ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni. Az előbbiekről szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.
- 9.2 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 e-mail útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

Bérbeadó képviselője:

Barts J. Balázs vezérigazgató,
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1012 Budapest, Attila út 13/A),
e-mail: vagyon@bfvk.hu
tel: +36 1 325-2476

Bérlo képviselője:

Puskás László Tamás, ügyvezető
Centrál Színház Színművészeti Nonprofit Kft. (1065 Budapest, Révay u. 18.)
E-mail: puskast@centralszinhaz.hu

tel: +36 1 301 2060

- 9.3 Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszonyukkal kapcsolatosan közölt jognyilatkozataikat egymásnak kizárólag tértivevényrel, postai szolgáltató útján, illetve futárral kézbesítik.
- 9.4 Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton vagy futárral – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.
- 9.5 Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.
- 9.6 Szerződő Felek úgy határoznak, hogy közöttük a jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi értesítés és egyéb nyilatkozat írásban történik. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az elektronikus levelezést – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik – a Felek közötti írásbeli kommunikációs formaként elfogadják. A feladott elektronikus levél (e-mail), amennyiben a címzett szerverről az automatikus olvasási visszaigazolás megtörtént, kézbesítettnek tekintendő.

10 Záró rendelkezések

- 10.1 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 10.2 Bérelő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának meghatározott adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.
- 10.3 Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele - a Fővárosi Közgyűlés 166/2017. (02.22.) számú határozata értelmében nyilvános pályázati eljárás keretében meghirdetett Centrál Színház Színházművészeti Nonprofit Kft.-ben fennálló 100 % -os fővárosi önkormányzati tulajdonú üzletrész értékesítésének jóváhagyása - a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága által - a BFVK Zrt. által lefolytatott pályázati eljárás eredményeként jóváhagyott Üzletrész Átruházási Szerződés aláírása és az üzletrész adásvétel cégbírósági átvezetése és erről a tényről Bérbeadó hiteltérdemlő tájékoztatása, továbbá az óvadék összegének megfizetése, valamint a 8. pontban rögzített kritériumoknak maradéktalanul megfelelő Okirat Bérbeadó részére történő átadása.
- 10.4 Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés hatályba lépésével, a pályázati kiírás 3.11 pontjára is figyelemmel, megszűnik a Felek között 2013. december 20. napján kelt Haszonbérleti Szerződés. A Haszonbérleti szerződés megszűnése kapcsán Felek ezúton kijelentik, hogy a Haszonbérleti szerződés teljesítése érdekében és annak keretében Felek között 2016. július 25. napján létrejött Ingatlan Kialakítási Megállapodásban foglalt rendelkezésekről egyeztetnek és szükség szerint módosítják.
- 10.5 Felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Ingatlanra Bérbeadónak energetikai tanúsítványt (a továbbiakban: **Tanúsítvány**) kell készíteni, melyet Bérbeadó a Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérelő rendelkezésére bocsájt.

Az elkészült Tanúsítvány azonosító kódja: HET-⁰⁰⁶²⁹⁵⁶⁵.....
Bérlő a Szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a HET-⁰⁰⁶²⁹⁵⁶⁵..... azonosító kód szerinti Tanúsítvány másolatát a Bérbeadótól átvette.

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

10.7 A Szerződés hat példányban készült és került aláírásra, melyből két példány a Bérlőt, négy példány a Bérbeadót illet.

Budapest, 2017. 07 hó 21 napján:
Budapest Főváros Vagyonkezelési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Bérbeadó
Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
BFVK Zrt.
képviseli
Barts J. Balázs vezérigazgató

Budapest, 2017. 07 hó 21 napján:

Bérlő
Centrál Színház Színművészeti Nonprofit Kft.
képviseli
Puskás László Tamás

Centrál Színház Nonprofit Kft.
1065 Budapest, Révay u. 18.
Adószám: 20198950-2-42

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:
2017 JÚL 18.
Budapest 2017. _____ hó _____ napján:
Berente Katalin

Verő Tibor főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály
Főpolgármesteri Hivatal

Melléklet:

- Bérlemény állapotát rögzítő birtokbaadási jegyzőkönyv
- közjegyzői okirat

Hatálybalépési záradék

Felek kijelentik, hogy az Üzletrész Átruházási Szerződés cégbírósági bejegyzése megtörtént, erről Bérlő hiteltérdemlően tájékoztatta Bérbeadót, a Szerződés 2.3 pontja alapján Bérlő az óvadékot megfizette, valamint a Szerződés 8. pontjában rögzített feltételeknek maradéktalanul megfelelő közjegyzői okirat egy hiteles példányát a Szerződésben előírt határidő betartásával a mai napon átadta a Bérbeadó részére, így Szerződés a mai napon hatályba lép.

Budapest, 2017. _____ hó ___ napján:

Bérbeadó
Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
BFVK Zrt.
képviseli
Barts J. Balázs vezérigazgató

Bérlő
Centrál Színház Színművészeti Nonprofit Kft.
képviseli
Puskás László Tamás

