


Budapest Főváros VII. ker. Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: K/210/2010/III		
2010 JAN 04. KP-359/2010		
előszám:	melléklet:	előadó:
K/1480/09	5 db	0046

## ELŐSZERZŐDÉS

Kérem a Zöld Éjhez  
irattatni.  
/K/1480/2009/III./  
Bp. 2009. december 22.  


Amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., adószáma: 15507008-2-42; KSH kódszáma: 0129744, képviseli: Hunvald György polgármester helyett Gergely József alpolgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

**a Retrő Plaza Kulturális Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1036 Budapest, Dereglye utca 5/b., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-920282, adószáma: 14796793-2-41, statisztikai számjele: 14796793-9004-113-01, képviseli: Lugosi László Péter ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

között az alábbi feltételekkel:

## ELŐZMÉNYEK

A Budapest VII. kerületi ingatlan nyilvántartásban 34282 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület Kazinczy u. 21. szám alatt lévő Ingatlan a Magyar Állam tulajdonából ingyenes önkormányzati tulajdonba adással, a 2008. július 29. napján kelt szerződés alapján került a Bérbeadó tulajdonába. A tulajdonbaadási szerződés 2. pontjában foglaltak szerint az Ingatlan Önkormányzatnak való átadása az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a Magyar Köztársaság 2008. évi költségvetéséről szóló 2007. évi CLXIX törvény 7. § (7) bekezdése és a 2082/2008.(VI.30.) Korm. határozatban meghatározott közművelődési feladatok ellátása, illetve kulturális központ létrehozása, mint önkormányzati feladat ellátása céljából történik.

A tulajdonbaadási szerződés 4. pontjában az Önkormányzat visszavonhatatlan kötelezettséget vállalt arra, hogy az Ingatlant a szerződés 1.1. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében kívánja felhasználni, továbbá arra, hogy az Ingatlanon található, a jelen szerződés 1. számú mellékletén „A” és „B” betűvel jelölt, az Elektrotechnikai Múzeum – a továbbiakban: Múzeum – által a tulajdonbaadáskor használt épületekben biztosítja az Országos Műszaki Múzeum ingyenes használati jogát. Ennek megfelelően a jelen szerződés aláírásának időpontjában ezen épületekben a Múzeum működik.

A Bérbeadó a jelen szerződés II./1.1. pontjában megjelölt ingatlan kulturális célú hasznosítására, bérbeadására nyilvános pályázatot írt ki, amelynek alapján a kiíró Képviselőtestület a 236/2009.(V.22.) számú határozatával a Lugosi László, Dr Besnyő László, Kling Péter és Reichert Gábor pályázók által benyújtott pályázatot hirdette ki a pályázat nyerteseként. A pályázók a pályázatukhoz csatolt 2. számú nyilatkozatukban jelezték, hogy az ingatlan kulturális célú hasznosítására gazdasági társaságot hoznak létre és a pályázat kiírójával e társaság köt szerződést. A pályázók e nyilatkozatnak megfelelően társaságot hoztak létre Retrő Plaza Kft. néven, amely gazdasági társaságot a Cégbíróság a cégnyilvántartásba bejegyeztetett.



## I.

A Bérbeadó és a Bérelő (a továbbiakban együtt: Felek) megállapodnak abban, hogy az alábbi feltételek teljesülése esetén egymással bérleti szerződést kötnek:

1. A Bérelő a II. fejezetben meghatározott ingatlant felújítja oly módon, hogy az a bérleti szerződés szerinti, illetve kulturális megállapodásban foglalt funkció gyakorlására alkalmas legyen. A felújítás (átalakítás) tervezési programját a Felek közösen dolgozzák ki, legkésőbb 2009. október 30-ig, továbbá megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a „kultúra utcája” pályázat során elnyert támogatásból milyen összeget fordít az épület felújítására, átalakítására, valamint az Önkormányzat és a bérelő által elvégezni tervezett munkák műszaki tartalmában. Jelen bérleti előszerződés a felek által elkészített műszaki tartalmak kölcsönös elfogadásával lép hatályba.
2. A tervezési program alapján a Bérelő – a Bérbeadó hozzájárulása alapján - ad megbízást az engedélyezési tervek elkészítésére legkésőbb 2009. november 30-i szállítási határidővel, amelyet engedélyezésre a Bérelő és az Önkormányzat együttesen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz haladéktalanul benyújt.
3. Az épület felújításának, átalakításának terveztetését, valamint a bérelőre tartozó műszaki tartalom szerinti kivitelezését a Bérelő saját költségén végzi el a pályázatában megjelölt költségkeret (125.000.000.-Ft) terhére. A Bérbeadót a felújítás forrásainak biztosításában és a felújítás, átalakítás elvégzésében az I.1. pont szerinti felújítás tervezési programban rögzítettek szerint terheli kötelezettség. Az I.1. pontban rögzített megállapodással és a jelen szerződés hatálybalépésével a Bérelő által vállalt műszaki tartalom a jelen szerződés 1. számú mellékletévé, a Bérbeadó által vállalt műszaki tartalom a jelen szerződés 2. számú mellékletévé válik.
4. A Bérelő és a Bérbeadó a felújítási munkákat elvégzi olyan határidőben, hogy az épület a tervezett funkciónak megfelelően legkésőbb 2011. március 31-ig megnyitható legyen. A felújítási munkákon belül a bérbeadó vállalja az épület külső felújítását, a bérelő pedig az épület belső felújítását. Abban az esetben, ha a felújítás engedély köteles, úgy azt, illetve a használatbavételi engedélyt a megnyitáshoz meg kell szerezni. A Bérelő a megnyitáshoz szükséges további hatósági engedélyeket is beszerzi. A Bérelő köteles túrni a Bérbeadó által elvégezni kívánt felújítási munkákat. A Bérbeadó és a Bérelő egyaránt köteles a felújítás tervezésében, végrehajtásában együttműködni. A Felek mindazon kérdésekben, amelyek a felújítás eredményes befejezése szempontjából relevánsak, kötelesek egymást tájékoztatni. A tájékoztatás írásban (értesítés megküldésével, vagy a Felek nyilatkozatainak jegyzőkönyvbe vételével) történik. A Bérbeadó a felújítás befejezését követően haladéktalanul ellenőrzi a 3. pont szerinti műszaki tartalom megvalósulását.
5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérelőt terhelő felújítási kötelezettség biztosítására, mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély megszerzésének elmulasztása esetén napi 100.000.-Ft kötbér megfizetését kívánja érvényesíteni. A Bérelő akkor esik késedelembe, ha az építési engedélyt 2010. június 30-ig, illetve a használatbavételi engedélyt 2011. március 31-ig önhibájából eredően nem szerzi meg – főltéve, hogy az általa tervezett felújítási munkák engedélykötelesek. Abban az esetben, ha a Bérelő által elvégezni kívánt felújítás nem



engedély-köteles, a Bérő a felújítást legkésőbb 2011. február 28-ig köteles elvégezni és készre jelentését írásban a Bérbeadóval közölni.

Amennyiben a Bérbeadó nem végzi el a műszaki tartalomban általa vállalt felújítási, átalakítási munkákat, illetve a szükséges építési engedélyeket 2010. június 30-ig, a használatbavételi engedélyt 2011. február 28-ig nem szerzi meg, a Bérő választása szerint:

- a) elállhat a szerződéstől és igazolt költségeinek, valamint kárának megtérítését követelheti;
  - b) elállás hiányában jogosult határidőben birtokba venni a bérleményt anélkül, hogy a Bérbeadót terhelő munkákat a Bérbeadó helyett elvégezné, ebben az esetben úgy jogosult működtetni a létesítményt, hogy a Bérbeadó által el nem végzett munkák nélkül nem biztosítható funkciókat és szolgáltatásokat sem köteles biztosítani;
  - c) saját költségére elvégzi a Bérbeadó által vállalt felújítási, átalakítási munkákat és azokat ellenértékét a Bérleti díjba a II.7. pont szerint jogosult beszámítani.
6. A Bérő tudomással rendelkezik arról, hogy a bérlemény tárgyát képező ingatlan műemlék, továbbá arról is, hogy az ingatlan része a Bérbeadó által a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséghez benyújtott „kultúra utcája” pályázatnak, ezért a használatbavételi engedély megszerzésének (illetve, ha a munkák elvégzése nem engedély-köteles, úgy a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel) Bérőnek felróható okból történő elmulasztásából eredő esetleges kárigényét Bérbeadó a Bérőtől követelheti. Felek rögzítik, hogy a „kultúra utcája” projekt akkor tekinthető megvalósultnak, ha azt az európai uniós pályázat kiírója legkésőbb 2010. február 28. napjáig igazolja. Amennyiben erre határidőben nem kerül sor, úgy Bérő jogosult a szerződéstől elállni. Elállás hiányában a Bérő nem köteles azon munkák elvégzésére, illetve funkciók biztosítására, melyek kifejezetten a „kultúra utcája” projekt megvalósulása érdekében szükségesek.
  7. A Bérbeadó a Bérleményt – az épület felújításának befejezéséig – legkésőbb az építési engedély iránti kérelem benyújtását követő 3 munkanapon belül a Bérő részére kiürítve ideiglenesen birtokba adja. Abban az esetben, ha olyan munkák elvégzésére kerül sor, amelyek nem engedély-kötelesek, úgy az ideiglenes birtokba adásnak legkésőbb 2009. november 30-ig kell megtörténnie. A birtokbaadás során a Felek rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Amennyiben Bérbeadó nem kiürített állapotban adja az ingatlant a Bérő birtokába, úgy a Bérő jogosult az ingatlanban található tárgyak és hulladék elszállításáról a bérbeadó költségére gondoskodni.
  8. A Bérő a jelen előszerződés alapján bérleti díjat nem tartozik fizetni.
  9. Az épület felújítása során felhasznált közüzemi szolgáltatások díját a Bérő viseli.
  10. Felek rögzítik, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 5 munkanapon belül, de legkésőbb 2011. március 31. napjáig végleges bérleti szerződést kötnek a jelen előszerződésben foglalt tartalommal és feltételekkel.
  11. Amennyiben a bérleti szerződés megkötésére a Bérőnek felróható okból nem kerül sor, a Bérő az épület-felújítás során keletkezett költségeire nem tarthat igényt és azt a bérbeadó nem is fizeti meg. A Bérő ilyen esetben az Önkormányzattal szemben az értéknövekedés megtérítését igényelheti, melyet az Önkormányzat legkésőbb a 12. pontban rögzített határidőben köteles megfizetni.
  12. Amennyiben a bérleti szerződés megkötésére a Bérbeadó hibájából, vagy döntése alapján nem kerül sor, a Bérbeadó a Bérő számlákkal igazolt – vita esetén szakértő által megállapított – az épület-felújítás során keletkezett költségeit legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének esedékessé válásától, illetve használatbavételi engedély hiányban is legkésőbb 2011. március 31. napjától számított 6 hónapon belül megtéríti.



13. Amennyiben a bérleti szerződés a határozott idő előtt a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, a Bérő az épület-felújítás során keletkezett költségeinek azon részére nem tarthat igény, amit a II./7 pontban foglaltak szerinti bérbeszámítással a szerződés megszűnéséig még nem érvényesíthetett.
14. A Bérő a 13. pontban foglalt esetben az által felszerelt és állagsérelem nélkül eltávolítható eszközöket, berendezéseket jogosult elszállítani és az Önkormányzattal szemben az értéknövekedés megtérítését igényelheti, melyet az Önkormányzat legkésőbb a bérleti szerződés megszűnését követő 6 hónapos határidőn belül köteles megfizetni.
15. Amennyiben a bérleti szerződés – a II.3. pontban szabályozott egyoldalú Bérői nyilatkozat hiányában – a 10 éves határozott idő lejártával szűnik meg, a Bérbeadó köteles a Bérőnek a bérleti szerződés megszűnését követő 6 hónapos határidőn belül 29.000.000,-Ft, azaz huszonkilencmillió forint bérleti szerződés megkötésétől inflációval növelt összegének megfelelő összeget megfizetni.

## II.

### A bérleti szerződés tartalma:

#### 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 m<sup>2</sup> 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. számú mellékletét képező térképmásolaton „A” „B” és „C” betűvel jelölt épületek találhatóak. A bérlet tárgyát kizárólag a „C” jelű épület képezi, amelynek szintterülete mintegy 2480 nm (a továbbiakban: Bérlemény).

#### 1.2.

Az épület előtti udvar használata kérdésében a Felek külön állapodnak meg, az udvar használata azonban az Elektrotechnikai Múzeum működését nem veszélyeztetheti. Bérbeadó kijelenti és vállalja, hogy elsődlegesen a Bérő jogosult a teljes udvar területének használatára Bérbeadó vállalja, hogy az Elektrotechnikai Múzeummal a szükséges tárgyalásokat lefolytatja és az udvar fentiek szerinti használatáról megállapodik. Bérbeadó egyben visszavonhatatlanul lemond arról a jogáról, hogy a Bérőtől közterület-, ill. parkolóhely megváltás címen bármilyen formában díjat követeljen.

#### 2.

Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi az 1.1 pontban körülírt épületet.

#### 3.

A Felek a bérleti szerződést határozott időre, az épület felújítását követő használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától, vagy a Bérőnek a felújítás készre jelentésének napjával kezdődő 10 éves időtartamra kötik. Felek rögzítik, hogy a Bérő jogosult a Bérbeadónak címzett egyoldalú nyilatkozattal a 10 éves határozott időt követően további 5 éves határozott időtartammal, azonos feltételekkel a bérleti szerződést meghosszabbítani.



4.

Bérbeadó szavatolja, hogy a 4.1. és 4.2. pontban foglaltakon túl harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlemény Bérő által történő használatát kizárná, vagy korlátozná.

4.1.

A Bérleményt is magában foglaló ingatlanon az Országos Műszaki Múzeum Elektrotechnikai Múzeuma működik.

Bérő köteles tartózkodni az Ingatlan „A” és „B” épületeiben működő Elektrotechnikai Múzeum működésének bármintű megzavarásától.

4.2.

Bérő köteles a Bérlemény használata során az Ingatlan őrzését a Bérbeadó megbízása alapján ellátó őrző-védő cég mindkori hatályos őrszolgálati utasításában foglaltak figyelembe vételével elősegíteni.

Bérbeadó köteles ugyanakkor biztosítani a Bérő számára a zavartalan járműforgalmat és behajtást a bérlemény területére.

5.

Bérő Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének hivatkozott számú határozatában foglaltak alapján mentesül a bérleti jog ellenértékének megfizetése alól.

6.

Az éves bérleti díj – számítási alapként - a 2009. évre 4140,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA azaz négyezer-egyszáznegyven forint/m<sup>2</sup> + ÁFA.

A bérleti díjat a Bérő havi egyenlő részletekben, előre, a tárgy hónap hónap ötödik napjáig köteles Bérbeadó részére megfizetni a Bérbeadó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15507008 sz. költségvetési elszámolási számlájára történő átutalással. A bérleti díj minden évben a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, de legfeljebb 10%-os mértékben növekszik a közzétételt követő hónap első napjától, éspedig legelőször a 2016. évben. Bérbeadó a bérleti díj megemelésére a bérleti jogviszony első öt évében semmilyen jogcímen és formában nem jogosult, ezt követően pedig kizárólag a fentiekben részletezettek szerint a fogyasztói árindex mértékével.

7.

A Bérő a pályázaton megjelölt, a Kulturális Megállapodásban foglalt funkció gyakorlása érdekében elvégzett, az I. fejezetben említett építészeti felújítási munkák számlákkal igazolt értékét a helyiségbérbe beszámíthatja. A Bérő a beszámításra alkalmas számláit a Bérbeadónak benyújtja. A felek által elfogadott műszaki tartalom szerinti számlák befogadását a Bérbeadó semmilyen jogcímen nem tagadhatja meg. A beszámítás a mindenkori havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő összeg. A bérbeszámítás módja: a Bérbeadó a teljes havi bérleti díjat és annak ÁFÁ-ját kiszámlázza a Bérőnek, a Bérő pedig a mindenkori havi bérleti díj 50 %-ára számlát bocsát ki a Bérbeadó felé.

Amennyiben a Bérbeadó az általa vállalt felújítási, átalakítási munkákat határidőre nem végzi el és azokat Bérő a jelen szerződés I. 5. c) pontjában rögzítettek szerint elvégzi, úgy a Bérő jogosult az általa a Bérbeadó helyett elvégzett munkálatok ellenértékét a bérleti díj 50 %-át meghaladó mértékben is bérleti díjba történő beszámítással érvényesíteni.

8.

Az esedékes bérleti díj részlet késedelmes megfizetése esetén Bérő a késedelem idejére a mindenkorai jegybanki alapkamat mértékének megfelelő mértékű késedelmi kamatot tartozik Bérbeadónak megfizetni a késedelmes bérleti díj részlet megfizetésével egyidejűleg. Az esedékes bérleti díj részlet megfizetésének 60 napot elérő késedelme, valamint ismételt késedelmes díjfizetés esetén Bérbeadó jogosult a szerződést a következményekre történő figyelmeztetést és fizetési határidőt tartalmazó fizetési felszólítás eredménytelensége esetén azonnali hatállyal felmondani.

9.

Bérő 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 szolgáltatásoknak fizetendő díjak), valamint Bérleményben található teherlift üzemeltetésének, karbantartásának, fenntartásának a költsége. E kötelezettségei teljesítése érdekében Bérő jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul köteles a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként bejelentkezni és a lift biztonságos használatát garantáló szerződéseket megkötni. 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 Bérő rendelkezésére bocsátja. A Bérő tudomással rendelkezik arról, hogy az épület fűtése elektromos energiával történik.

10.

A Bérlemény a Bérbeadó véglegesen birtokba adja az I.10. pontban rögzített végleges bérleti szerződés megkötésétől számított 3 munkanapon belül. Amennyiben a Bérő a Felek által elfogadott műszaki tartalom szerinti kötelezettségeit teljesítette, úgy a Bérbeadó köteles az ingatlant a végleges bérleti szerződés megkötése hiányában is birtokba adni, ebben az esetben a bérleti jogviszony a jelen szerződésben rögzített tartalommal jön létre és áll fenn a végleges bérleti szerződés megkötéséig.

11.

Bérő a Bérleményt kizárólag kulturális tevékenység és ehhez kapcsolódó, a bérő által a pályázatában megjelölt célokra használhatja, 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 közül egyes szolgáltatásokat, pl. stúdió szolgáltatást, polo-, cd-, könyv-, illetve jegyárusítás stb – nem maga látja el, hanem harmadik személy üzemeltetésébe adja, az üzemeltetővel azonban nem köt albérletbe adást is magában foglaló szerződést. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyére szükséges a bérleményben végzendő tevékenység megváltoztatásához is. A Felek rögzítik, hogy az e pontban meghatározott bármely kötelezettség Bérő részéről történő megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül.

12.

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.



**13.**

Bérlőt a rendeltetésszerű használat során különösen az alábbi kötelezettségek terhelik: Bérlő saját költségén köteles az állagmegóvásra és karbantartásra, mely kiterjed a bérlemény minden alkotórészére, tartozékára. Ezen kötelezettség kiterjed a bérleménynek a Bérlő által történt a birtokbavétele időpontjában a bérleményben található közüzemi berendezések, vezetékek, egyéb eszközök és berendezések karbantartására, javítására és szükség esetén pótlására, cseréjére is.

**14.**

Az esetleges, Bérlő által, vagy érdekkörében okozott állagsérelmet Bérlő 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 Bérlő) költségén kijavítani, helyreállítani.

A Bérbeadó jogosult az állagsérelmet saját maga kijavítani, illetve kijavíttatni. Erről a szándékáról Bérbeadó köteles Bérlőt az állagsérelem bekövetkeztéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül írásban értesíteni.

A helyreállítás költsége ebben az esetben is a bérlőt terheli.

**15.**

Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt arról, hogy a Bérlemény korábban raktárként funkcionált, a jelen szerződés aláírását megelőzően pedig a huzamosabb ideig nem használták, a benne található, a Bérlemény akadálymentesítéséhez szükséges teherlift pedig üzemen kívül helyezésre került.

**16.**

A felek kijelentik, hogy a bérleti szerződést az ugyancsak a Felek között létrejött művelődési célkitűzéseket magában foglaló Megállapodásban foglaltak teljesülése érdekében kötötték meg. Az említett megállapodásban foglaltak súlyos megszegése esetén a Bérbeadó a Bérlőhöz felhívást intéz határidő kitűzésével a Megállapodás érvényesítésének helyreállítása érdekében. A felhívás nem teljesítése, vagy ismételt súlyos szerződésszegés esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással megszüntetni.

**17.**

A Bérlő a Bérbeadó kifejezett hozzájárulása nélkül elvégzett és a funkcionális működés követelményeivel nem igazolható felújítás költségeire nem tarthat igényt. A bérleti jogviszonynak a határozott idő lejárta előtti megszűnése esetén a Felek a Bérlő által végzett – a jelen szerződés I. fejezetében meghatározott építési munkákon felüli, a bérleti időtartama alatt elvégzett épület-felújítás igazolt és a Bérlő által bérbeszámítással nem érvényesített költségeinek viseléséről – az amortizációt is figyelembe véve – a szerződés megszűnése esetén külön kötnek megállapodást az előszerződés I. fejezetében foglaltak alapul vételével.

**18.**

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 tv., valamint a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 28/2000 (XII.23.) számú, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 30/2000.(XII.23.) számú önkormányzati rendeleteinek vonatkozó rendelkezései az irányadók.



19.

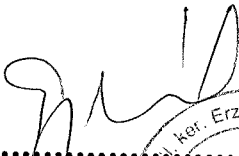

Jelen szerződés mellékletét képezi a 2009. április 7. napján kelt < RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ Budapest VII. Kazinczy u. 21. sz. alatti „transzformátor ház” elnevezésű ingatlanról > szóló dokumentum.

20.

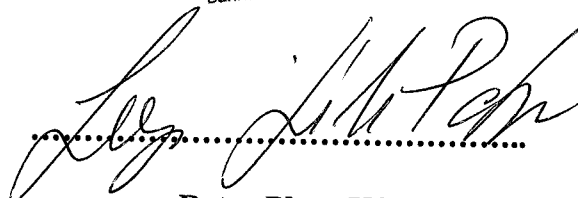
A szerződés lényeges feltételeinek meghatározását, valamint az aláírására történő meghatalmazást a Bérbeadó Képviselő-testületének 236/2009.(V.22.) számú határozata tartalmazza.

Felek a jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

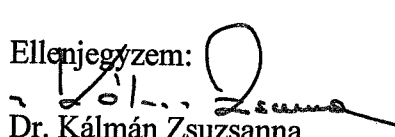
Budapest, 2009. 10. 29.

  
.....  
**Budapest Főváros VII. kerület**  
**Erzsébetváros Önkormányzata**  
**Hunvald György**  
**Polgármester**  
**Bérbeadó**  


**Retro Plaza KFT**  
1036 Budapest  
Dereglye u. 5/b  
Tel./Fax: 453-0991, -92  
Adószám: 14796793-2-41  
Banksz.: 10401055-50515355-54571016

  
.....  
**Retro Plaza Kft.**  
**Lugosi László Péter**  
**Ügyvezető**  
**Bérlő**

Ellenjegyzem:

  
Dr. Kálmán Zsuzsanna  
Címzetes főjegyző





**Előzetes költségvetési kalkuláció**  
**1075. Budapest, Kazinczy utca 21. hrsz.: 32262**  
**Tervezések**

elektromos terv  
gépész engterv  
statika pince pillérkiváltás kiviteli terv  
statika lépcsőház kiviteli terv

**Bontás**

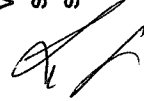
**PINCE**  
Kazántér határoló válaszfal  
Fal vakolatok bontása veréssel  
Tégla tömbök földm kiváltással bontása  
Gőz kazán és gépészeti vezetékek rendszer bontása

**FÖLDSZINT**  
Válaszfalak bontása  
melléképítmények bontása alapterületre  
padlóburkolat bontása melléképület is

**1. EMELET**  
válaszfalak bontása  
padlóburkolat bontása  
főfal át törés hátsólépcsőházba 3m2 gerenda fészekvéséssel

**1,5. EMELET**  
melléképítmények bontása  
padlóburkolat bontása

**2. EMELET**  
válaszfalak bontása  
szellőző gépházbontása  
szellőztető csövek bontása



mellékhelységek bontása  
padlóburkolat bontása  
főfal át törés hátsólépcsőházba

Hátsó lépcsőház hely bontása  
Hátsó lépcsőház fészekvésés

gépészeti vezetékek részére falhorony vésése

hulladék elszállítás előző üzemeltető szemete  
veszélyes hulladék kezelése kazán és csövek azbeszt szig

#### Építőmesteri munkálatok

hátsó lépcsőház  
zszaluzás pihenő  
zszaluzás pihenő lépcső  
vasszerelés  
betonozás  
korlát  
nyílászárók melléképület  
T60-as tűz gátló ajtók 5 db lépcsőház és gépészeti terek 2 db  
kültéri hátsó vas ajtó felújítása vésznyitó hő-hang szigetelés  
acél áthidalók beépítése 2db / nyílás

Pince  
acél szerkezetes pillérkiváltáshoz  
határoló pillér megerősítése U300 összeforgatva kibetonozva  
tűzálló kartonozása acélszerkezeteknek 2 rfg RF15

## Bérleti szerz melléklet

gipszkarton előtétfal gépészet számára  
gipszkarton előtétfal hangcsillapítás számára  
gipszkarton fal vtg 10 térelválasztás számára  
állmennyezet AMF

Belső válaszfalajtó elhelyezése, szerelvényezése, falazással egyidejűleg, vagy kihagyott nyílásba 75/213 méretű, tok:utólag szerelhető pallótok, szárny:MDF borítás konsz.szerint vasaltatokkal, tartozékokkal, felületkezeléssel konsznigáció szerint kompletten

ajzat beton  
kerámia padlóburkolat (2066)  
laminált parketta alátét filcel  
lábazatburkolat

Fal-, pillér- és oszlopburkolat 15x20 cm-es csempelapból, ragasztva -sarokképzésekkel, él védőkkel,

Vakolatok készítése zsákos kiszerezésű anyagból, javító vakolás,gépész és elektromos szerelés után

glettellés (gk falak \*2 az ép. határoló falai és mellék ép hat falak - ablakok)  
2 rfg beltéri festés

## Gépészet

hideg meleg víz cső szerelése idomokkal hő szigetelve falhoronyban 1/2"-1,5"ig  
csatorna szerelve mennyezet alatt szabadon kompletten na32-150-ig  
mosdó kialakítása kompletten  
WC kialakítása kompletten  
zuhanyzó kialakítása kompletten  
pisszuár kialakítása kompletten  
pincéi szennyvíz átemelő mű kialakítása  
Hőre záródó tűzvédelmi zár csatorna ejtő vezetékbe, földémek közé szerelve  
kényszerzellőztető rendszer léposóházba

## Villamosság

Érintésvédelembe bekötött fogyasztók hatásosságának mérése jegyzőkönyv készíttéssel

Megvalósulási terv készítése  
Villámvédelmi mérés és földelési ellenállás mérése  
Szigetelés ellenállás mérés  
Villamos berendezések tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálata  
Tűzjelző berendezés engedélyeztetése, beüzemelése és hatósági átadása  
Optikai füstérzékelő  
Hő sebesség érzékelő  
Kézi tűzjelzésadó  
Működtető modul  
Tűzjelző központ, Zeta Pentolt programozással, kompletten  
Tűzszakaszok és földmátörések tűzmentes lezárása  
Falikarhely  
Csillárhely elkészítése  
2x36W fénycsöves lámpatest IP65  
Akkumulátoros vészvilágítási kompaktfénycsöves lámpatest, irányfény piktogrammal  
Kapcsolók elhelyezése sülylesztve, 10A egypólusú kapcsoló  
Kapcsolók elhelyezése, sülylesztve, 10A kétpólusú kapcsoló  
Csatlakozó aljzat elhelyezése sülylesztve, 16A földelt csatlakozó aljzat  
Csatlakozó aljzat elhelyezése sülylesztve, 16A földelt csatlakozó aljzat, védett  
Telefon csatlakozó aljzat elhelyezése sülylesztve , RJ45  
Antenna csatlakozó aljzat elhelyezése sülylesztve  
Kaputelefon kültéri egység IP65 tokozással busz rendszerű, digitális, kompletten megvilágítással, kezelővel, mágneszárral  
Kaputelefon beltéri készülék  
Alkonykapcsoló  
Mozgásérzékelős kapcsoló  
MBCu-300/500V kábelyszerű vezeték elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, tömör rézvezetővel 3x1,5 mm2-2,5 mm2  
MBCu-300/500V kábelyszerű vezeték elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, tömör rézvezetővel 5x2,5 mm2  
Vezeték összekötése és bekötése készülékbe kábelsaru nélkül 3-5 vezetékszál esetén  
Motorbekötés ellenőrzése háromszori próbával  
RG-11U antenna vezeték  
Telefon kábel CAT5  
Tűzjelző kábel

Bérleti szerz melléklet

MÜ-III. jelű, vékonyfalú műanyag védőcső szabadon szereelve, elágazó dobozokkal átmérő 13,5mm-36mm-ig

125 000 000 Ft



# Árajánlat

Alumont Kft.

Címzett: Galambos András

Ügyintéző: Emri Attila

Cég: ERVA Zrt.

Oldalszám:

E-mail: galambos.andras@ervazrt.hu

Dátum: 2009.07.20.

Hiv. szám: 373/2009

**Tárgy:** Árajánlat Elektrotechnikai Múzeum homlokzati alumínium nyílászárók gyártására és beépítésére

Köszönettel vettük ajánlatkérését, melyre az Önök által rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció alapján a következők szerint vállalkozunk.

Műszaki tartalom: Spectral SP60 típusú hőhidmentes alumínium nyílászárók RAL porszórt felülettel, átadott homlokzati terveknek megfelelő kivitelben, fix üvegezett mezőkkel, bukó-nyíló ablakszárnyakkal, bejárati ajtók egyszárnyú ill. kétszárnyú nyíló kivitelben. Ablakok kilincses típus vasalattal készülnek. Ajtók szerelvényei: típuspántok, biztonsági zár (átvetős tolózár), kilincs/tolólap, küszöb.

Üvegezés: 6 FL – 16 – 4/4 vsg low-E  $U_g=1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$  ill. 6 FL – 16 – 4 low-E  $U_g=1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Ajánlat értéke összesen: 31.028.642.-Ft nettó

Opciók árak:

- Bejárati ajtókhoz hidraulikus ajtócsukó

+36.000.-Ft/db nettó

- Extra hanggátlású üveg ( $R_w=54 \text{ dB}$ ) az emeleti nyílászárókhoz

+38.900.-Ft/m<sup>2</sup> nettó

Fent kalkulált értékek tartalmazzák a gyártás, szállítás, szerelés, falcsatlakozás és üvegezés költségeit.

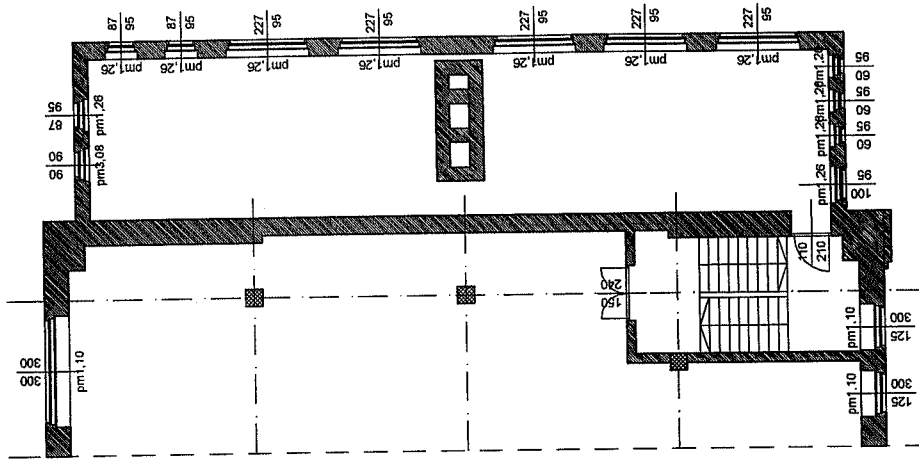
Az árajánlat tájékoztató jellegű és 30 napig érvényes.

Teljesítési határidő, fizetési feltételek: egyeztetést igényel.

Fentiekkel kapcsolatban bármilyen kérdése merül fel, állunk szívesen rendelkezésére !

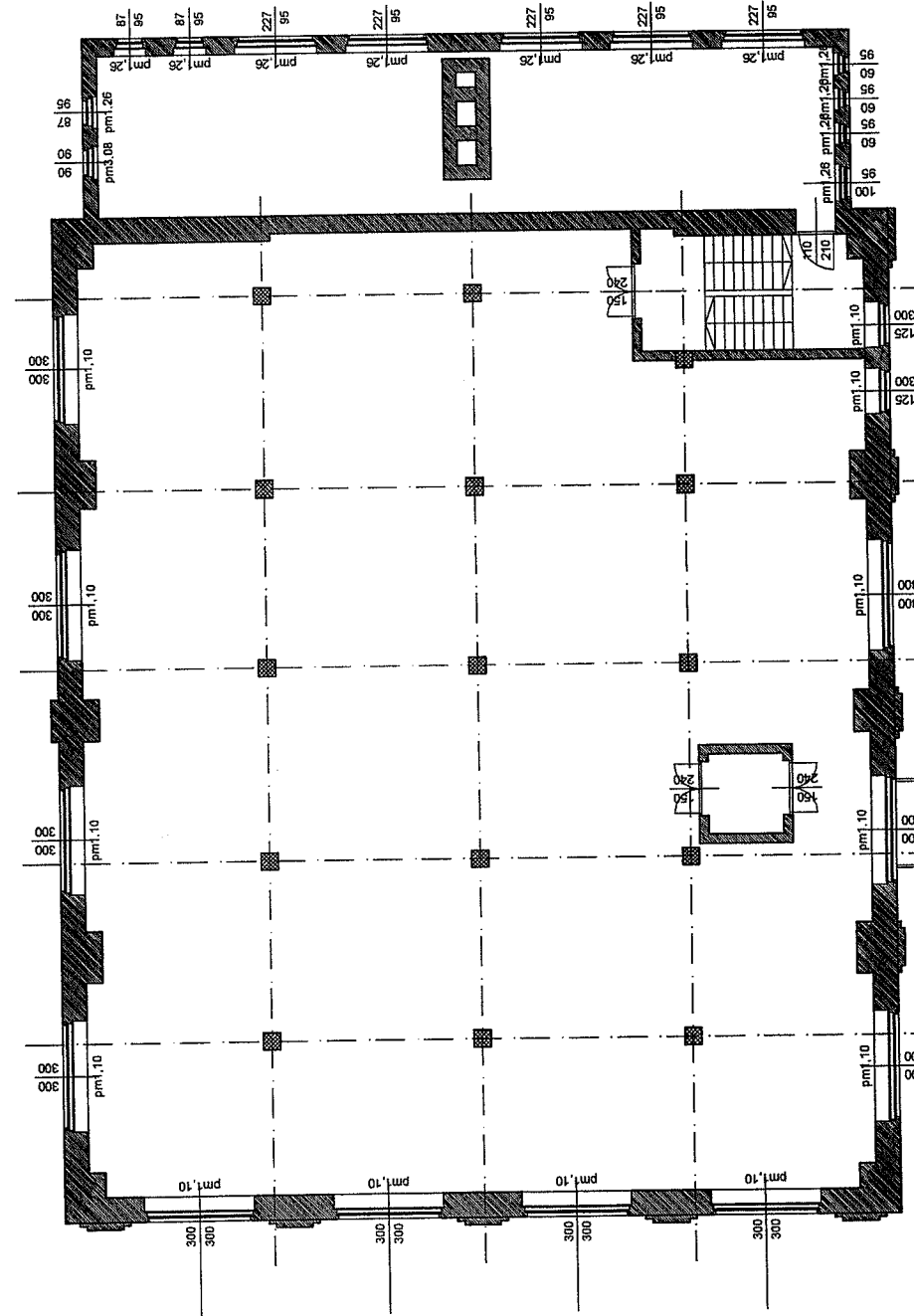
Tisztelettel:

.....  
Emri Attila  
Vállalkozás vezető



1. EMELET

80 m2

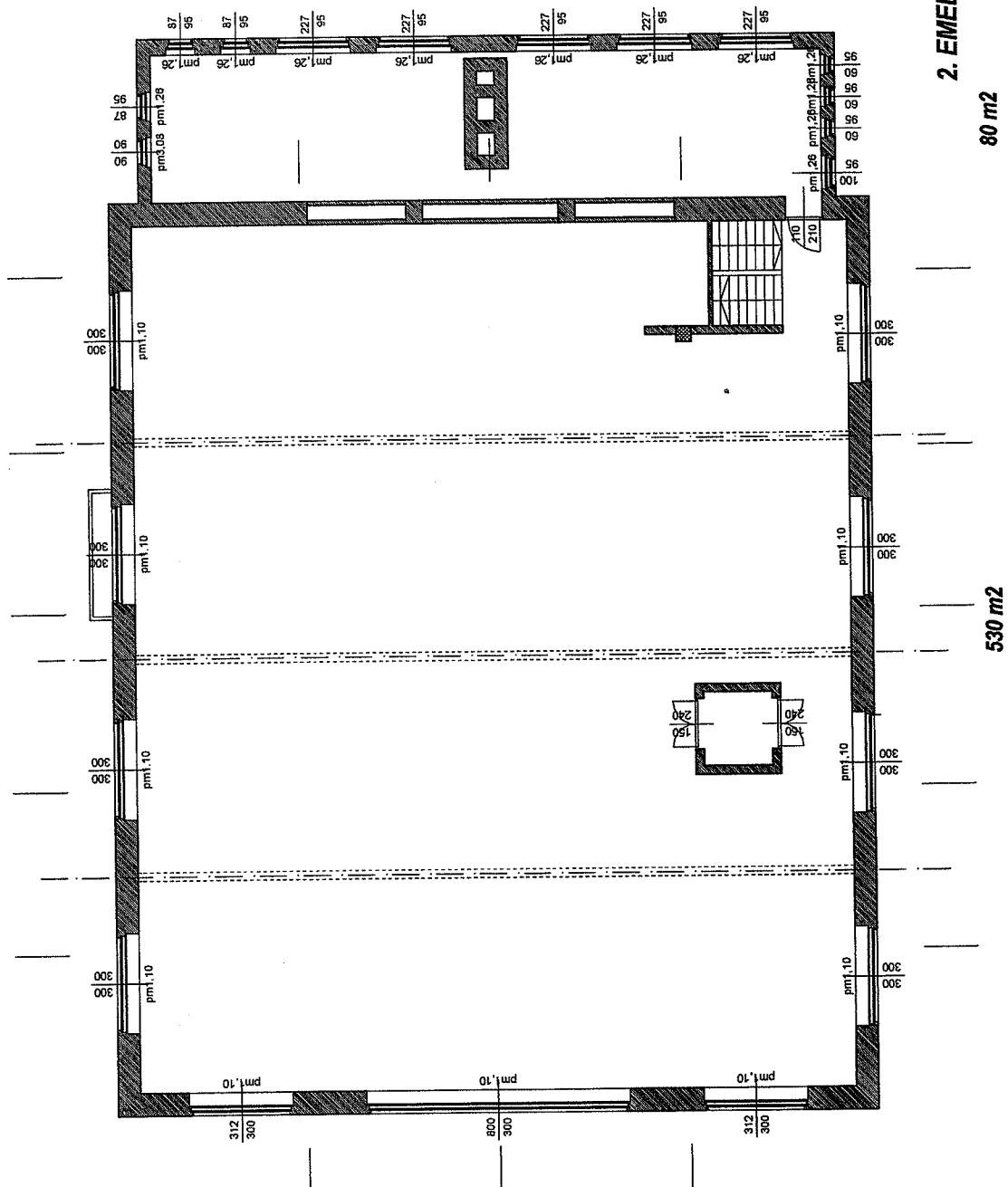


1. EMELET

80 m2

530 m2

*[Handwritten signature]*



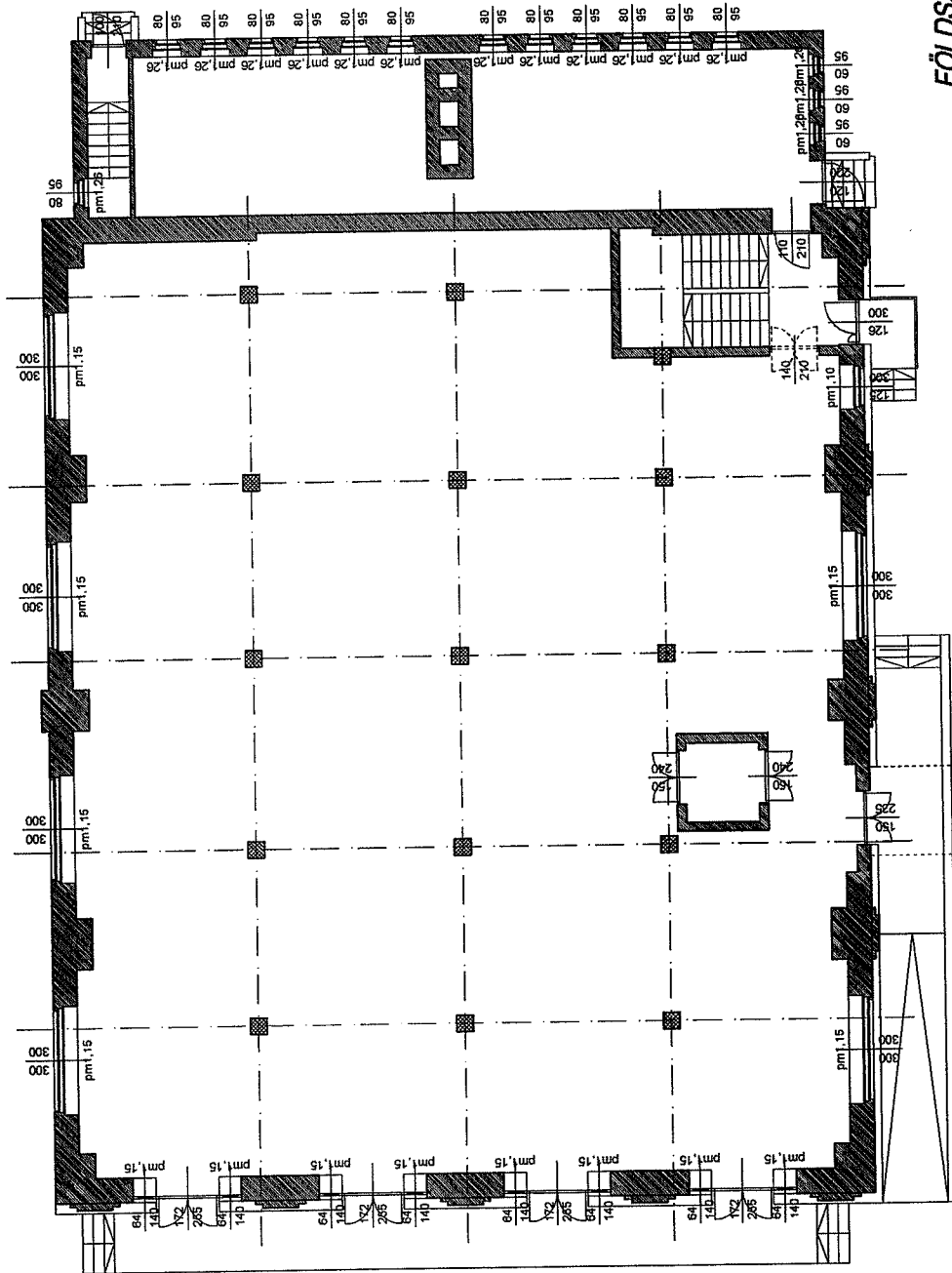
## 2. EMELET

**80 m2**

**530 m2**







FÖLDSZINT  
80 m2

530 m2

Handwritten signature or initials.

# RÉTEGRENDEK:

p.1

-sim. betonajzat  
-termettaj

f.1

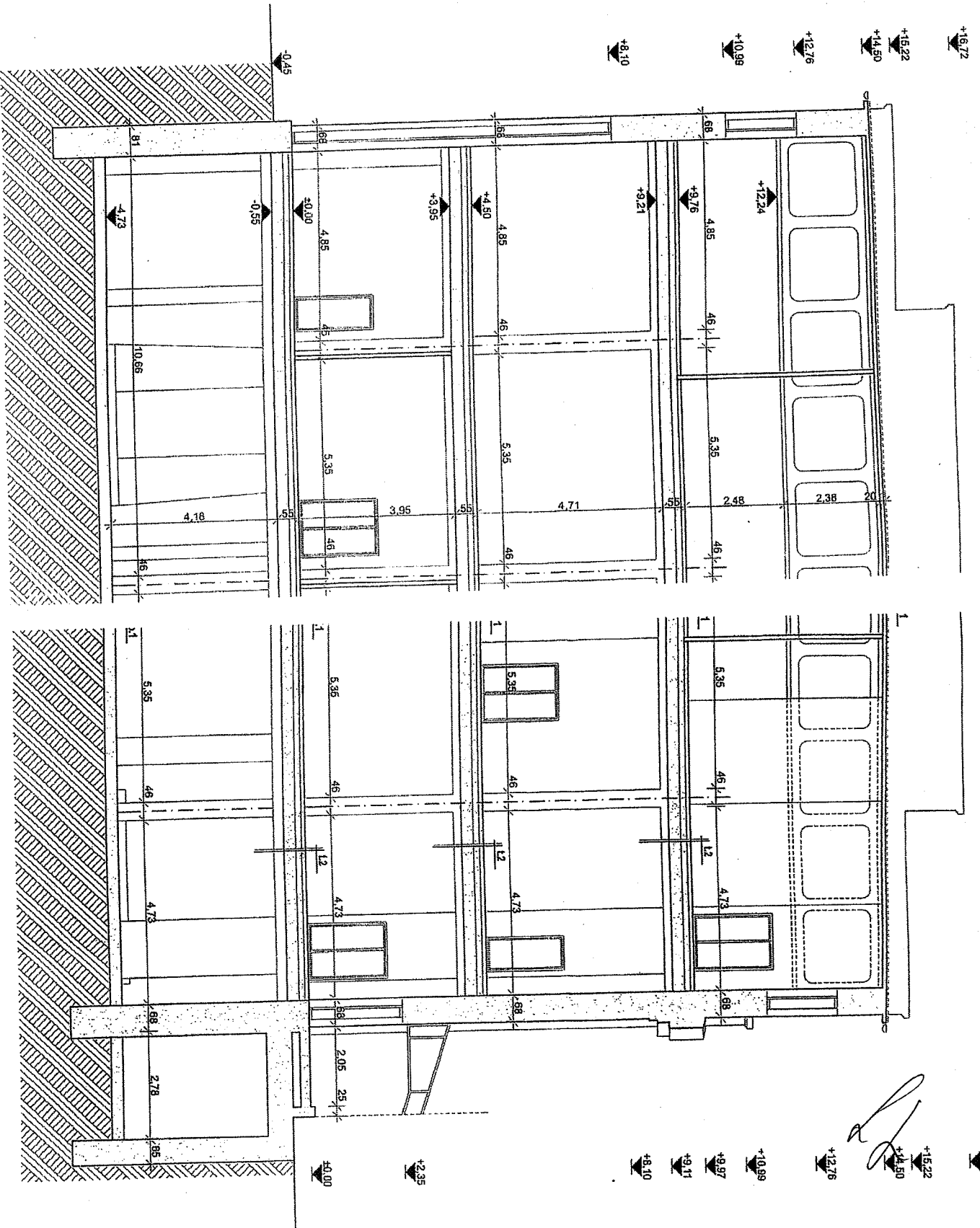
-lapburkolat  
-betonajzat  
-vb. földem  
-vb. gerendázat

f.2

-pvc burkolat  
-betonajzat  
-vb. földem  
-vb. gerendázat

l.1

-bit. szigetelés  
-vb. földem  
-acél. gerendázat



**Elektrotechnikai Múzeum - Homlokzati alumínium nyílászárók**

Ssz.	Szélesség	Magasság	Db	Szerk.	A/Db	D/Db	A össz.	D össz.	Össz.
1.	3,00	3,00	25	Ablak	561 600 Ft	67 500 Ft	14 040 000 Ft	1 687 500 Ft	15 727 500 Ft
2.	3,12	3,00	2	Ablak	584 064 Ft	70 200 Ft	1 168 128 Ft	140 400 Ft	1 308 528 Ft
3.	8,00	2,00	1	Ablak	1 075 200 Ft	120 000 Ft	1 075 200 Ft	120 000 Ft	1 195 200 Ft
4.	2,27	0,95	15	Ablak	175 539 Ft	16 174 Ft	2 633 087 Ft	242 606 Ft	2 875 693 Ft
5.	1,25	3,00	3	Ablak	259 125 Ft	28 125 Ft	777 375 Ft	84 375 Ft	861 750 Ft
6.	0,60	0,95	9	Ablak	82 422 Ft	4 275 Ft	741 798 Ft	38 475 Ft	780 273 Ft
7.	0,80	0,95	13	Ablak	101 916 Ft	5 700 Ft	1 324 908 Ft	74 100 Ft	1 399 008 Ft
8.	0,64	1,40	8	Ablak	115 763 Ft	6 720 Ft	926 106 Ft	53 760 Ft	979 866 Ft
9.	1,00	0,95	3	Ablak	122 740 Ft	7 125 Ft	368 220 Ft	21 375 Ft	389 595 Ft
10.	0,87	0,95	9	Ablak	107 610 Ft	6 199 Ft	968 493 Ft	55 789 Ft	1 024 281 Ft
11.	0,90	0,90	3	Ablak	105 462 Ft	6 075 Ft	316 386 Ft	18 225 Ft	334 611 Ft
12.	1,50	2,35	1	Ajtó	394 800 Ft	26 438 Ft	394 800 Ft	26 438 Ft	421 238 Ft
13.	1,26	3,00	3	Ajtó	415 422 Ft	28 350 Ft	1 246 266 Ft	85 050 Ft	1 331 316 Ft
14.	1,00	2,10	1	Ajtó	217 350 Ft	15 750 Ft	217 350 Ft	15 750 Ft	233 100 Ft
15.	1,72	2,85	4	Ajtó	504 906 Ft	36 765 Ft	2 019 624 Ft	147 060 Ft	2 166 684 Ft

Ajánlat értéke összesen: 31 028 642 Ft

**alumont**  
SZERELŐ ÉS GYÁRTÓ KFT.

Budapest Főváros VII. ker. Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: K1/210-1/2010/III		
2010 JAN 05. KP-1208/10		
előszám: K1/210	melléklet: - db	előadó: CCHG

Kérem az előző írtakat!  
/K1/210/2010/2009/III/

## KULTURÁLIS MEGÁLLAPODÁS

Sp. 2009. január 4.

Amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., adószáma: 15507008-2-42; KSH kódszáma: 0129744, képviseli: Hunvald György polgármester helyett Gergely József alpolgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

**a Retro Plaza Kulturális Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1036 Budapest, Dereglye u. 5/b. cégjegyzékszám: Cg.01-09-920282, adószáma: 14796793-2-41, statisztikai számjele: 14796793-9004-113-01, képviseli: Lugosi László Péter ügyvezető) (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

(a továbbiakban együttesen **Felek**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### I.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló – 34282 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület Kazinczy u. 21. szám alatt lévő – ingatlan Elektrotechnikai Múzeum által nem használt részére kulturális célú hasznosítására, bérbeadására nyilvános pályázatot írt ki. Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 236/2009.(V.22.) számú határozatával az Üzemeltető tulajdonosai (Lugosi László, Dr Besnyő László, Kling Péter és Reichert Gábor) által benyújtott pályázatot hirdette ki nyertesként.

A Felek a jelen megállapodással egyidejűleg egymással bérleti előszerződést kötnek, az előszerződés 1. számú mellékletét képező térképmásolaton „C” betűvel jelzett épületre.

A Feleknek tudomása van arról, hogy az épület érintett a II. Nemzeti Fejlesztési Terv Közép-Magyarországi Operatív Programjának, Budapesti kerületi központok fejlesztése tárgyú pályázati felhívására benyújtott, „Kultúra utcája” című, KMOP- 2007-5.2.2/B azonosító számon regisztrált, és a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség által támogatásban részesített pályázatban. A Felek kötelesek a jelen megállapodásban rögzített feladatok megvalósítása során úgy eljárni, illetve a szerződés által nem érintett egyéb esetekben is úgy együttműködni, hogy elősegítsék projekt sikeres lebonyolítását.

### II.

1. A megállapodás általános célja, hogy az Üzemeltető biztosítson:

- civil-erő funkciókat,
- lokális, nemzeti és multikulturális értékközvetítő, őrző és alkotó funkciókat,
- agora funkciókat és a kulturális befogadó hely funkciókat, valamint a culture reception & welcoming funkciókat,

- d. host & catering trade vendéglátó funkciót,
- e. kulturális örökségvédő funkciót,
- f. szórakoztató, szórakozva művelődést segítő funkciókat,
- g. esztétikai, ízlésformáló, művészeti nevelő funkciókat,
- h. korosztály-specifikus kultúraközvetítő funkciót,
- i. kulturális és szabadidős szolgáltatásokat nyújtó funkciókat.

2. A fenti feladatok megvalósítása érdekében az Üzemeltető vállalja, hogy

- a. a XXI. századi kultúrafogyasztási szokásoknak megfelelő, adekvát közösségi színtereket, modern közgyűjteményi és design-tereket alakít ki,
- b. művészeti kiállításokat hoz létre,
- c. az „arts & business” jegyében hozzájárul a kulturális piac élénkítéséhez,
- d. „host & catering trade” tevékenységet végez,
- e. modern tudomány- és technika történeti tárlatok létrehozásában segédkezik,
- f. közösségi funkciókat ellátó tereket, találkozási pontokat alakít ki,
- g. a szabadidő hasznos eltöltését segítő, a színvonalas szórakozást, a szórakozva művelődést és szellemi rekreációt támogató szolgáltatásokat nyújt, és lehetőséget biztosít az identitást és lokálpatriotizmust erősítő programoknak,
- h. teret ad magas színvonalú kortárs, retrospektív, tematikus képző- és alkotóművészeti tevékenységeknek, design- és egyéb művészetiipari alkotások számára kiállító tereket, galériát biztosít,
- i. kulturális tárgyak expóit, design, divat- és kulturális termékbemutatóit, művészeti vásárokat, aukciókat szervez és bonyolít le,
- j. civil ernyőt nyújt, inkubátor szerepet tölt be a helyi, regisztrált civil szervezetek számára, továbbá térítésmentesen biztosít culture reception & welcoming típusú befogadó helyet a kerületi nevelési-oktatási intézmények programjai számára, összesen évi 15 alkalommal, teljes program-infrastruktúra biztosításával egyetemben.
- k. színművészeti előadásokat, előadó-művészeti rendezvényeket, koncerteket szervez,
- l. korosztály-specifikus kulturális, művelődési, szórakozási alkalmakat biztosító, személyiségfejlesztő, ön- és közösségi művelődést segítő programokat szervez,
- m. otthont ad gyermekek részére szervezett játszóházaknak, kluboknak,



- n. esélyegyenlőségi programokat bonyolít le,
  - o. konferenciákat, találkozót rendez,
  - p. ingyenes wifi lehetőséget és közhasznú információs szolgálatot működtet.
3. A fenti feladatok megvalósításával elérni kívánt látogatói célszégmensek:
- a. korosztály szerint alapvetően a főiskolás és egyetemista korosztály, de a programok révén lehetőség szerint bevonásra kerülnek a középiskolás korú fiatalok, a gyermekek és az idősebbek korosztályok is,
  - b. érdeklődés és orientáció szerint a kultúrafogyasztók széles fővárosi rétege (zene, film, színház, irodalom, képzőművészet, tudomány- és technikatörténelem), a helytörténet iránt érdeklődő kerületi lakók, a fővárosba és a kerületbe látogató turisták, a klubprogramok és foglalkozások iránt érdeklődők.
4. Az üzemeltető pályázatában vállalta, hogy retrospektív karakterű komplex kulturális központot hoz létre, ennek érdekében szintenként más-más kulturális funkciónak ad teret, és a kulturális funkciókhoz illeszkedő, színvonalas vendéglátóhelyet üzemeltet, illetve egyéb profilba vágó tevékenységeket (pl. hangstúdió-üzemeltetés, kereskedelmi tevékenység) végez.

### III.

1. Az Üzemeltető lehetővé teszi, hogy az általa vállalt közművelődési szolgáltatások teljesítésének helyszíni ellenőrzését az Önkormányzat által kijelölt személy elvégezhesse.
2. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a fent jelzett „Kultúra utcája” projekt megvalósul, úgy a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség (Támogató) nevében eljáró Közreműködő Szervezet jogosult annak megvalósulását ellenőrizni.
  - a. Az Önkormányzat a benyújtott projektpályázatban szereplő, Üzemeltetőt érintő kulturális funkcióbővítési vállalásairól teljes körű tájékoztatást ad az Üzemeltetőnek. A tájékoztatásnak tartalmaznia kell a véglegesen vállalt kulturális tevékenységeket, azok ellátási idejét és az ezzel összefüggésben megítélt támogatást.
  - b. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Üzemeltető működését érintő, vállalt, vagy esetlegesen a jövőben vállalandó funkcióbővítéssel összefüggő feladatok a jelen megállapodás II. részében rögzített feladatok keretén belül maradnak.
  - c. Az Üzemeltető vállalja, hogy a Támogató, illetve a Közreműködő Szervezet képviselői részére lehetővé teszi, hogy a projekttel összefüggő tevékenységeket, feladatokat a helyszínen ellenőrizzék.
3. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a fenti kulturális funkciók csak a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalan betartása mellett, a teljes birtokbaadás esetén valósíthatók meg

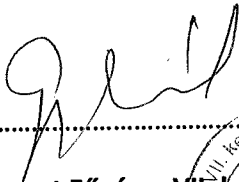


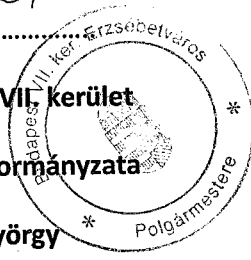
#### IV.

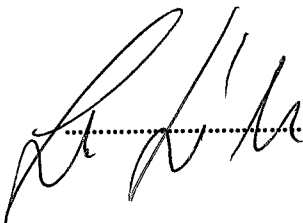
1. Jelen megállapodás a felek között létrejövő bérleti szerződés fennálltának idejére köttetik.
2. A megállapodás Üzemeltető általi súlyos megszegésére a bérleti szerződésben rögzített eljárás az irányadó.
3. Az Üzemeltető által vállalt feladatok teljesülése legalább egy naptári év viszonylatában és egymással összefüggésben vizsgálendő.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás csak kölcsönös egyetértésükkel, írásban módosítható. A módosítást mindkét Félnak szabályszerűen alá kell írnia.
5. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitáik rendezésére elsődlegesen peren kívüli tárgyalásokon töreksenek. Amennyiben az esetleges jogviták tárgyalásos úton nem rendezhetők, úgy pertárgyértéktől függően kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.), valamint a vonatkozó jogszabályok az irányadók.

A Felek a jelen Szerződést elolvasása és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2009.....  
október 28.  
november 20.

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Hunvald György  
Polgármester





**Retró Plaza KFT**  
1036 Budapest  
Dereglye u. 5/b  
Tel./Fax: 453-0991, -92  
Adószám: 14796793-2-41  
Banksz.: 10401055-50515355-54571016  
**Ügyvezető**

Ellenjegyzem:

  
Dr. Kálmán Zsuzsanna

Címzetes főjegyző