

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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**), mint **bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

a **KAZIMÍR PONT Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1066 Budapest, Zichy Jenő u. 19. félemelet 1., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-936508, adószáma: 22628659-2-42, statisztikai számjele: 22628659-5610-113-01, képviseli: **Fekete Béla Ügyvezető**), mint **bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**) között a mai napon Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága 744/2010.(07.21.) számú határozata alapján az alábbiak szerint:

1. **Bérbeadó és Bérlő** 2010. június 15. napján bérleti szerződést kötöttek egymással a **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képező a 34253 helyrajzi számú, természetben a Budapest VII. kerület Kazinczy u. 34. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 264 m² területű, „*kivett, lakóház, udvar*” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan.

Felek bérleti szerződést a **Felek** között a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg létrejött, művelődési célkitűzéseket magában foglaló Kulturális Megállapodásban foglaltak teljesülése érdekében kötötték meg.

A Bp. Főv. VII. ker. Kazinczy u. 34. szám alatt található ingatlan átalakításának, illetve felújításának tervezése során megállapításra került, hogy az épületben tervezett funkció ellátásához szükséges egyes kiszolgáló helyiségek a Kazinczy u. 34. szám alatt található épülettel szomszédos, a szintén **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képező, Bp. Főv. VII. ker. Dob u. 29. szám alatt található épületben helyezhetőek csak el.

1.1. **Felek** a jelen szerződést az 1. pontban foglaltakra tekintettel kötik meg.

2. **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képezi a 34252 helyrajzi számú, természetben a Budapest VII. kerület Dob u. 29. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 503 m² területű, „*kivett, lakóház, udvar*” megnevezésű ingatlan. /A továbbiakban: **Ingatlan**./

Az **Ingatlan** a tulajdoni lapján szereplő 343488/2/2004./04.10.22. számú bejegyzés értelmében műemléki környezetben található, a 16537/1/2005/05.04. számú bejegyzés értelmében Műemlék, a 275175/1/2007/07.10.11. számú bejegyzés szerint pedig műemléki jelentőségű területen fekszik.

119

22

- 2.1. A jelen szerződés tárgya az **1. pontban** részletesen körülírt **Ingatlannak** a földszintjén található, a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező vázrajz szerint F014-F015-F021-F022-F023-F024-F025-F026-F027-F028 jelű, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Dob u. 29. földszintjén található, összesen 56,7 m² alapterületű, fogyasztótér megnevezésű, valamint illemhely céljára szolgáló helyiségcsoport. /A továbbiakban: **Bérlemény**/
3. **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a **2.1. pont** alatt részletesen körülírt **Bérleményt**.
4. Az **1. pontban** hivatkozott Kulturális megállapodásban foglaltak súlyos megszegése esetén **Bérbeadó** a **Bérlőhöz** felhívást intéz határidő kitűzésével a Kulturális Megállapodás érvényesítésének helyreállítása érdekében.
A felhívás nem teljesítése, vagy ismételt súlyos szerződésszegés esetén a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással megszüntetni.
5. **Bérlő** a **Bérleményt** kizárólag zsidó negyed-információs pont, kávézó és shop mosdó helyiségei, valamint vendégtér és az ehhez kapcsolódó, a bérlő által a pályázatában megjelölt célokra használhatja, azt albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélyével adhatja.
- 5.1. Nem minősül albérletbe adásnak az, ha **Bérlő** a **Bérlemény** működtetését – különösen, de nem kizárólag: a vendéglátási tevékenységet, a kulturális funkción belül egyes szolgáltatásokat, pl. stúdió szolgáltatást, póló-, cd-, könyv-, illetve jegyárúsítás stb – nem maga látja el, hanem harmadik személy üzemeltetésébe adja, az üzemeltetővel azonban nem köt albérletbe adást is magában foglaló szerződést.
Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges a bérleményben végzendő tevékenység megváltoztatásához is.
- 5.2. **Felek** rögzítik, hogy **Bérlőt** az **5. pontban** meghatározott kötelezettség minimálisan a jelen szerződés hatályba lépése napjától számított 5 évig terheli.
6. **Felek** a bérleti szerződést határozott időre 10 éves időtartamra kötik.
- 6.1. **Felek** megállapodnak abban, hogy a **6. pontban** írt határozott időpont kezdőnapja a **Bérleményben** a jelen szerződés **5. pontjában** meghatározott tevékenységre vonatkozó működési engedély jogerőre emelkedésének a napja, vagy az a nap, amelyiken a **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozóan a **Bérlő** az öt terhelő bejelentési kötelezettségének eleget tesz.
- 6.2. **Bérlő** jogosult a **Bérbeadónak** címzett egyoldalú nyilatkozattal a 10 éves határozott időt követően további 5 éves határozott időtartammal, azonos feltételekkel a bérleti szerződést meghosszabbítani.

7. **Bérbeadó** szavatolja, a 2. pontban részletesen körülírt műemléki jelentőségű terület és műemléki védettséggel összefüggő korlátozásokon kívül a **Bérleményre** vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Bérleménynek** a **Bérlő** által történő használatát kizárná, vagy korlátozná.
8. **Bérlőnek** bérleti jog ellenértéket nem kell fizetnie **Bérbeadó** részére.
9. Az éves bérleti díj – számítási alapként - a 2010. évre 4140,-Ft/m² +ÁFA azaz négyezer-egyszáznegyven forint/m² + ÁFA.
- 9.1. **Bérlőt** bérleti díj fizetési kötelezettség attól a naptól kezdődően terheli, amely napon a **Bérleményben** a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott tevékenységre vonatkozó működési engedély jogerőre emelkedik, vagy, amely napon a **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozóan **Bérlő** az őt terhelő bejelentési kötelezettségének eleget tesz.
- 9.2. A bérleti díjat a **Bérlő** havi egyenlő részletekben, előre, a tárgyhónap 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 emelkedik.
10. Az esedékes bérleti díj részlet késedelmes megfizetése esetén **Bérlő** a késedelem idejére a mindenkorli 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.
11. **Bérlő** viseli a bérleti díjon felül a **Bérlemény** használatával összefüggő valamennyi költséget, illetve közterhet. Ilyen költség különösen az ún. rezsiköltség, közüzemi díjak (különösen, de nem kizárólag: víz- és csatornadíj, a fűtési szolgáltatás díja és az elektromos energia használat díja, egyéb közüzemi szolgáltatóknak fizetendő díjak),. E kötelezettségei teljesítése érdekében **Bérlő** a **Bérlemény** birtokbavételét követően haladéktalanul köteles a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként bejelentkezni. Amennyiben a bejelentkezéshez **Bérbeadó** hozzájárulása szükséges, úgy e hozzájárulást **Bérbeadó** a jelen szerződés aláírásával megadja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén külön íven, illetve formanyomtatványon szövegezett hozzájárulását is késedelem nélkül **Bérlő** rendelkezésére bocsátja.

12. A korábban lakóházként funkcionáló **Bérlemény** használati módjának változása szükségessé teszi a **Bérlemény** belső átalakítását a műemléki értéket hordozó építészeti elemek (homlokzat, lépcsőház, stb.) eredeti állapotban történő megőrzésével.

13. **Bérbeadó** a **Bérlemény** felújítását, átalakítását önerőből és a KMOP-2007-5.2.2/B jelű, kulturális funkcióbővítő rehabilitációs, „*Kultúra utcája*” elnevezésű, Európai Unió pályázatból származó pályázati támogatásból kívánja finanszírozni.

A **Bérbeadó** által elvégezni tervezet felújítási, átalakítási munkálatok belsőépítészeti felújítási, átalakítási munkálatokat csak részben tartalmazzák.

14. **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni az **Bérlemény** belsőépítészeti felújítási, átalakítási munkálatai közül azoknak az elvégzéséről, amelyekre a 13. pontban írtak szerint a **Bérbeadó** által elvégezni kívánt munkálatok nem terjednek ki. **Bérlőt** terhelik ezen munkálatok esetleges megterveztetésének a költségei is.

15. A felújítást, átalakítást úgy kell elvégezni, a felújítást követően a **Bérlemény** alkalmas legyen a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott funkciójú hasznosításra.

16. **Felek** kötelezik magukat arra, hogy közösen kidolgozzák a **Bérlemény** felújítás (átalakítás) tervezési programját és megállapodnak egymással a **Bérbeadó**, illetve a **Bérlő** által elvégezni tervezett munkák műszaki tartalmában.

17. **Felek** kötelesek mind a felújítás tervezésében, mind pedig a végrehajtásában együttműködni. Mindazon kérdésekben, amelyek a felújítás eredményes befejezése szempontjából relevánsak, a **Felek** kötelesek egymást tájékoztatni. A tájékoztatás írásban (értesítés megküldésével, vagy a **Felek** nyilatkozatainak jegyzőkönyvbe vételével) történik.

18. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés alapján szükséges felújítási, átalakítási munkálatokat legkésőbb 2011. május 31. napjáig elvégzi, az vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt legkésőbb 2011. szeptember 29. napjáig beszerzi.

19. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Bérleményt** a felújítási munkák befejezését követő 5 munkanapon belül, előre egyeztetett időpontban **Bérlő** birtokába adja. **Bérlő** az **Bérlemény** közüzemi költségeit és egyéb terheit a birtokba adás napjától köteles viselni.

20. Ha **Bérbeadó** a 19. pontban vállalt kötelezettségének az ott megjelölt határidőig nem tesz eleget úgy **Bérlő** választása szerint jogosult

- a) a munkálatokat **Bérbeadó** helyett és költségére elvégezni, vagy
- b) a szerződéstől **Bérbeadó** szerződés szegése okán egyoldalúan elállni.

20.1. A 20.a) pontban foglaltak választása esetén **Bérlő** jogosult az általa a **Bérbeadó** helyett elvégzett munkálatok ellenértékét a bérleti díj 50 %-át meghaladó mértékben is bérleti díjba történő beszámítással érvényesíteni, a 20/b) pontban foglaltak választása esetén pedig **Bérlő** az igazolt költségeinek, valamint kárának megtérítésére tarthat igényt.

21. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a 2011. szeptember 29. napjáig a jelen szerződés 15. pontja alapján a **Bérlőt** terhelő átalakítási, felújítási munkálatokat elvégzi, a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott tevékenység végzéséhez szüksége hatósági és egyéb engedélyeket beszerzi, illetve a tevékenységre vonatkozóan a **Bérlőt** terhelő bejelentési kötelezettségének eleget tesz.

Bérbeadó a felújítás befejezését követően haladéktalanul ellenőrzi a műszaki tartalom megvalósulását.

21.1. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 5. pontja szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas **Bérlemény** üzemeltetését, illetve működtetését legkésőbb 2011. szeptember 30. napjáig megkezdi.

22. Ha jogerős működési engedélyt a **Bérlő** neki felróható okból nem szerzi meg, vagy az **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozó bejelentési kötelezettségének felróható okból nem tesz eleget, illetve ezen kötelezettségeit felróható okból késedelmesen teljesíti, valamint a **Bérleménynek** a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott funkciójú működtetését, üzemeltetését a 21.1. pontban meghatározott határidőig nem kezdi meg, **Bérbeadó** a választása szerint jogosult

- a) a jelen szerződéstől **Bérlő** szerződésszegése okán egyoldalúan elállni, vagy
- b) a késedelem idejét a bérletnek a jelen szerződés 6. pontjában írt, határozott időtartamához beszámítani.

22.1. Ha **Bérbeadó** a 22.a) pont szerint a jelen szerződéstől eláll, **Bérlő** kizárólag az általa az **Ingatlanon** a jelen szerződés 14. pontja alapján elvégzett értéknövelő felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékére tarthat igényt **Bérbeadóval** szemben, amelyet **Bérbeadó** a vonatkozó számlák kézhezvételétől számított 6 hónapon belül tartozik **Bérlő** részére megfizetni.

Ha **Bérbeadó** a 22.b) pont szerint **Bérlő** késedelmének idejét a bérlet határozott időtartamába számítja, **Bérlő** köteles a késedelem időtartamára vonatkozóan a jelen szerződésben meghatározott mértékű bérleti díjat **Bérbeadónak** egyösszegben megfizetni, az erről szóló felszólítás, illetve a **Bérbeadó** által kiállított számla kézhezvételétől számított 8 napon belül.

23. Ha a **Bérlő** a működési engedély, hatósági és egyéb szükséges hozzájárulások megszerzésére, illetve a **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozó bejelentésére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, valamint a **5. pont** szerinti használatra alkalmas állapotú **Bérlemény** működtetését, illetve üzemeltetését a **21.1. pontban** írt határidőig neki felróható okból nem kezdi meg és emiatt **Bérbeadó**t a **13. pont** szerinti pályázaton való részvételével összefüggésben kár éri, **Bérlő** köteles ezt a kárt **Bérbeadónak** megtéríteni.
24. **Bérlő** a jelen szerződés **5. pontjában** meghatározott funkciójú **Bérlemény** kialakítása érdekében, a jelen szerződés **14. pontjában** írt felújítási, átalakítási munkák számlákkal igazolt értékét a helyiségbérbe beszámíthatja.
Bérlő a beszámításra alkalmas számláit a **Bérbeadónak** benyújtja, amelyek befogadását **Bérbeadó** semmilyen jogcímen nem tagadhatja meg.
- 24.1. A beszámítás a mindenkor havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő összeg.
A bérbeszámítás módja: **Bérbeadó** a teljes havi bérleti díjat és annak ÁFÁ-ját kiszámlázza **Bérlőnek**, **Bérlő** pedig a mindenkor havi bérleti díj 50 %-ára számlát bocsát ki a **Bérbeadó** felé.
25. **Bérlő** a **Bérbeadó** kifejezett hozzájárulása nélkül elvégzett és a funkcionális működés követelményeivel nem igazolható felújítás költségeire nem tarthat igényt.
26. **Bérlő** köteles a tevékenységéhez és működéséhez szükséges valamennyi engedélyt, hozzájárulást, beszerezni, illetve bejelentési kötelezettségének eleget tenni és azokkal, illetve az azt igazoló okiratokkal a szerződés időbeli hatálya alatt mindvégig rendelkezni.
Bérlő köteles az egyéb jogszabályok, illetve a jelen szerződésben meghatározott bejelentési kötelezettségeinek megfelelő határidőben eleget tenni.
- 26.1. **Bérbeadó** hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** székhelyeként, illetve telephelyeként az illetékes bíróságnál, illetve hatóságoknál bejelentse.
27. **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.

28. 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.
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.
29. Amennyiben a jelen szerződés az **6. pontban** szabályozott egyoldalú **Bérlői** nyilatkozat hiányában a határozott 10 éves időtartam lejártával szűnik meg, a **Bérlő** igényt tarthat az **Bérleményen** a jelen szerződés **14. pontja** alapján általa elvégzett és számlákkal igazolt felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékének azon részére, amelyet a szerződés megszűnésének az időpontjáig a bérleti díjba történő beszámítás útján nem érvényesített **Bérbeadóval** szemben.
- 29.1. **Bérbeadó** a **30. pont** alapján a **Bérlő** által igényelt felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékét a jelen bérleti szerződés megszűnésétől számított 6 hónapon belül tartozik **Bérlő** részére megfizetni.
30. Ha jelen szerződés az **6. pontban** írt, határozott időtartam letelte előtt a **Bérlőnek** felróható okból szűnik meg, **Bérlő** nem tarthat igényt a **Bérleményen** a jelen szerződés **14. pontja** alapján általa elvégzett felújítási, átalakításai munkálatok ellenértékének azon részére, amelyet a szerződés megszűnésének az időpontjáig a bérleti díjba történő beszámítás útján nem érvényesített **Bérbeadóval** szemben.
- 30.1. **Bérlő** a bérleti szerződés **31. pontban** írt megszűnése esetén a **Bérleményből** az általa felszerelt és állagsérelem nélkül eltávolítható eszközöket, berendezéseket jogosult elszállítani. Ebben az esetben **Bérlő** a **Bérbeadótól** kizárólag a **Bérlő** által elvégzett munkálatok következtében az **Bérleményen** bekövetkezett értéknövekedés megtérítését követelheti, amelyet **Bérbeadó** legkésőbb a bérleti szerződés megszűnését követő 6 hónapon belül köteles **Bérlő** részére megfizetni.
31. Abban az esetben, ha a jelen szerződés az **6. pontban** írt, határozott időtartam letelte előtt egyik félnek sem felróható okból szűnik meg, **Felek** külön megállapodást kötnek a **Bérlő** által a jelen szerződés **14. pontja** alapján elvégzett, számlákkal igazolt felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékének azon részére vonatkozóan, amelyet **Bérlő** a szerződés megszűnésének az időpontjáig a bérleti díjba történő beszámítás útján nem érvényesített **Bérbeadóval** szemben.

32. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 5. és 27. pontjában meghatározott bármely kötelezettség Bérló részéről történő megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül.
33. A jelen bérleti szerződés az aláírása napján lép hatályba.
34. 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, valamint a Felek között 2010. június 15. napján a 34253 helyrajzi számú, természetben a Budapest VII. kerület Kazinczy u. 34. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 264 m² területű, „*kivett, lakóház, udvar*” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan létrejött bérleti szerződés és annak mellékletei, valamint a Felek között a Bp. Főv. VII. ker. Kazinczy u. 34. szám alatt található ingatlan működtetésére vonatkozóan 2010. június 15. napján létrejött Kulturális megállapodásban foglaltak az irányadóak.
35. Felek a jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2010. augusztus 10.

KAZIMÍR PONT KFT.

1066 Budapest, Zichy Jenő u. 19.

Adószám: 22628659-2-42

10700732-22475406-51100005

.....
**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata**

**Hunvald György
Polgármester
Bérbeadó**

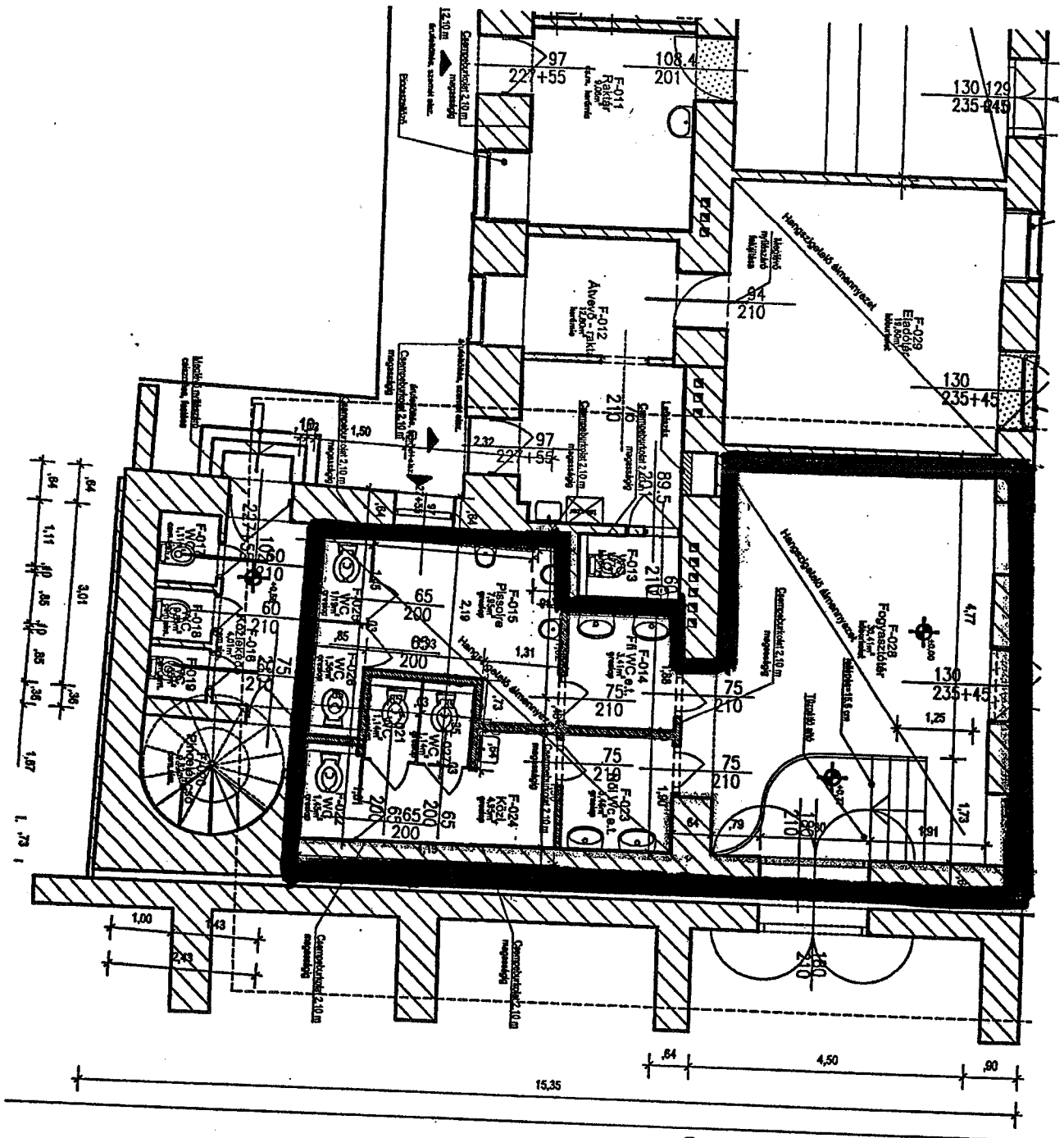
.....
**KAZIMÍR PONT Kereskedelmi,
Vendéglátóipari és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
Fekete Béla
Ügyvezető
Bérló**

Ellenjegyzem:

Meda
Dr. Kálmán Zsuzsanna
Címzetes főjegyző

Dob utca

Kazivsky utca



FO4h	3,41 m ²
FO5	F,95 m ²
FO21	1,44 m ²
FO22	1,45 m ²
FO23	3,46 m ²
FO24	4,95 m ²
FO25	1,49 m ²
FO26	1,56 m ²
FO27	1,44 m ²
FO28	39,41 m ²
OSTEau: 56	7 m ²

