

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonos képviseletében eljáró **BFVK Zrt.** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6820-114-01; képviseli: Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató) mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** –,

másrészről

Függetlenül Egymással Közhasznú Egyesület (székhely: 8000 Székesfehérvár, Kecskeméti u. 4.; nyilvántartási szám: 154900127-511-32-01; adószám: 18498507-2-07; Bírósági bejegyzés száma: Pk. 60.164/2005/6.,2182; képviseli: Kulcsár Viktória Elnök), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő** –

együttes említésük esetén: Szerződő Felek

között a Gazdasági Bizottság 442/2012.(06.09.) számú határozata alapján, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel, annak rögzítése mellett, hogy a Bérbeadó a Fővárosi Közgyűlés 2322/2009.(VII.31.) számú határozatával elfogadott Közzolgáltatási Keretszerződés alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot a jelen szerződésen alapuló ügylet során Bérbeadóként képviselni.

1. A szerződés tárgya

1.1 A jelen szerződésen alapuló bérleti jogviszony tárgyát a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a 13722 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. ker. József u. 1-3 szám alatti, összesen 2835 m² nagyságú területen található, 6563 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló, kivett iskola elnevezésű ingatlanak

a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt összesen: 4 984 m² részterülete (a továbbiakban: Bérlemény) szolgál.

1.2 A fentiek rögzítését követően a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt megtekintett és megismert állapotban, a jelen szerződés aláírásától számított 5 éves, határozott időtartamra, inkubátorház (előadóművészeti tevékenység) céljára.

1.3 A Bérlő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérlemény – a 6. pontban meghatározottakra illetve a Bérbeadó és Bérlő között megkötött és jelen szerződés 1. számú mellékleteként a szerződés elválaszthatatlan részét képező Beruházási Megállapodásban foglaltakra is figyelemmel – az általa folytatni kívánt tevékenység végzésére alkalmas.

1.4 A Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérleménnyel összefüggésben nincsen olyan körülményről tudomása, amely a Bérlő által a jelen szerződés alapján a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységet a Bérbeadóra visszavezethető oknál fogva gátolja vagy akadályozza.

1.5 A Bérlő 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, illetve azokat a tevékenység megkezdéséig megszerzi.

T. Varga A.

GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

INGATLANGAZDALKODÁSI
IGAZGATÓSÁG

1 péld.

175.

2. A bérleti díj:

- 2.1 A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény bérleti díja havi 3 090 080,- Ft + ÁFA, azaz havi hárommillió-kilencvenezer-nyolcvan forint + ÁFA. Szerződő Felek a bérleti díjat 4. pontban szerinti birtokbavételt követően 12 havonta a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100,-Ft-ra kerekítve emelkedik.
- 2.2 A 2.1. pontban rögzített bérleti díjon felül a Bérlemény használatával együtt járó rezsi-költséget, illetve a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben felmerülő egyéb költségeket is a Bérelő tartozik viselni.
- 2.3 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy a Bérelő a jelen bérleti szerződésen alapuló bérleti jog ellenértékéként kéthavi bérleti díjnak megfelelő, bruttó 7.848.803,- Ft, összegű megszerzési díjat köteles megfizetni.
- 2.4 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek továbbá, hogy a Bérelő köteles óvadék címén háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz 11 773 205,- Ft-ot, tehát tizenegymillió-hétszázhetvenháromezer forintot megfizetni.
- 2.4.1. A Bérelő 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 kötelezettség-szegés nyomán megküldött írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a Bérbeadó a szerződésszegésből folyó követelését az óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni.
- 2.4.2. Amennyiben a Bérbeadó valamely követelését a 2.4.1. pontban írtak értelmében a Bérelő által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérelőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérelő köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Abban az esetben, ha a Bérelő az óvadék feltöltésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, mulasztása nyomán a Bérbeadó jogosulttá válik a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 2.4.3. A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy a jelen szerződésen alapuló bérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék összege kamatmentesen a Bérelőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor. Az óvadék visszatérítésére egyebekben a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 (nyolc) napon belül kerül sor.
- 2.5 A Bérelő a 2.3. pont szerinti megszerzési díj, illetve a 2.4. pontban írt óvadék megfizetését Bérbeadónak ~~2012.07.11.~~ 2012.07.11. napján a banki igazolás bemutatásával igazolta.
- 2.6 A Bérelő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2.1. pont szerinti korrekcióját követően a 2.4. 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 különbözet összegével a Bérbeadó erről szóló írásbeli felhívása nyomán, az annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül megfelelően kiegészíti.

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

- 3.1 A Bérlo a 2.1. pontban rögzített bérleti díjat a 4. pont szerinti birtokbaadás napjától kezdődően havonta előre, a Bérbeadó részéről kibocsátott erről szóló számla ellenében, az annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül köteles a Bérbeadó Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára átutalni.
- 3.2 Felek kijelentik, hogy az üzemeltetés, valamint a rezsiköltségek elszámolása tekintetében egymással szolgáltatási szerződést kötnek.
- 3.3 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy a megállapodott bérleti díj, illetve a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Bérlo által fizetendő más díj vagy költség késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a késedelem teljes idejére a Polgári Törvénykönyv 301/A. szakaszában meghatározott mértékű késedelmi kamatot jogosult a Bérlovel szemben felszámítani.

4. A Bérlemény birtokbaadása

- 4.1 A Bérlemény birtokbaadására jelen Bérleti Szerződés 6.5 pontjában illetve a Beruházási Megállapodásban rögzített műszaki átadás-átvételi eljárás lezárását követően, jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett kerül sor, amelyet a Szerződő Felek jelenlévő képviselői kötelesek aláírásukkal ellátni.

5. A Bérlemény használata, karbantartás

- 5.1 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlo jogosult a Bérleményt a bérloői tevékenységgel, illetve a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben, a Fővárosi Közgyűlés e tekintetben irányadó, hatályos rendeleteinek és határozatainak figyelembevételével, azoknak megfelelően hasznosítani.
- 5.2 A Bérlo a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, annak a 6. pontban illetve a Beruházási Megállapodásban rögzített munkálatok elvégzését követő állapotát és állagát megőrizni. A Bérlo köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes használat, vagy más nem szerződésszerű magatartás következménye.
- 5.3 A Bérlo a Bérleményt a környezete szükségtelen zavarása nélkül jogosult használni. Ezzel összefüggésben a Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben folytatott tevékenységgel kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit maga köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is maga tartozik helytállni.
- 5.4 A Bérlo a Bérleményben kizárólag az 1.2. pontban meghatározottak szerinti tevékenységet jogosult folytatni, azzal, hogy ettől kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult eltérni; a Bérbeadó hozzájárulása ugyanakkor nem helyettesíti a tárgyban szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat, azok beszerzése a Bérlo kötelessége. Az előbbiek megszegése esetén a Bérbeadónak jogában áll a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 5.5 A jelen bérleti szerződés fennállása alatt a Bérlot terheli a Bérlemény fenntartásával együtt járó karbantartás és a 4.2 pont szerinti állagmegóvás költsége. A Bérleményben a Bérlo – a 6. pontban illetve a Beruházási Megállapodásban foglaltakon felül – kizárólag a Bérbeadó

előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet további átalakítást. Az előbbiek megszegése esetén a Bérbeadónak jogában áll a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

- 5.6 A Bérleményben lévő, illetve a Bérlo által oda bevitt tárgyak, illetve dolgok biztosításáról saját költségén és felelősségére a Bérlo maga köteles gondoskodni, az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 5.7 A Bérlo a Bérleményt – az 5.1. pontban írtak szerinti hasznosítás kivételével – harmadik személynek sem egészben sem részben albérletbe vagy más jogcímen használatba nem adhatja.
- 5.8 A Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérlo szükségtelen zavarása nélkül jogosult ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérlo a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja-e.

6. A Bérlo felújítási kötelezettségei

- 6.1 A Bérlo a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény tekintetében a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Beruházási Megállapodásban részletezett, felújítási, illetve átalakítási munkálatokat, az egyes munkák esetében az e mellékletben rögzítettek szerinti értékben, határidőre, és ütemezés szerint, összesen nettó 51 843 413,- Ft, azaz nettó ötvenegymillió-nyolcszáznegyvenháromezer-négyszázötvenhárom forint értékben, a Beruházási Megállapodásban foglaltaknak megfelelően elvégzi. A Szerződő Felek ugyanakkor rögzítik, hogy a Bérlo az előbbiek szerinti munkálatok tekintetében előteljesítésre jogosult.
- 6.2 A Bérlo a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a 6.1. pontban írt munkálatokat (a továbbiakban: Munkálatok), ezen belül is a Beruházási Megállapodás szerinti műszaki tartalom megvalósulását a Bérbeadónak, illetve a Tulajdonos képviselőjére e tekintetben feljogosított harmadik személynek a kivitelezés megkezdését követően jogában áll folyamatosan ellenőrizni, azzal, hogy az ellenőrzés érdekében a Bérlo köteles a Tulajdonos előbbiek szerinti megbízottjával minden tekintetben, maradéktalanul együttműködni.
- 6.3 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat a Bérlo köteles beszerezni, azzal azonban, hogy ennek érdekében a Bérbeadó, mint a Tulajdonos képviselője a kapcsolódó ügyintézés során köteles a Bérlo számára a tőle telhető minden segítséget megadni, illetve az engedélyek, jóváhagyások megszerzése érdekében a Bérloval egyébként is fokozottan együttműködni.
- 6.4 A 6.3. pontban rögzítettekkel összefüggésben a Bérbeadó tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, az ott írtak szerinti ügyintézés olyan okból szenved késedelmet, amely a Bérbeadó, illetve a Tulajdonos érdekkörében merült fel, a késedelemmel érintett munkafolyamat elvégzése tekintetében a Beruházási Megállapodásban rögzített határidő a késedelem időtartamával meghosszabbodik, feltéve, hogy az ügyintézés késedelme a szóban forgó munkafolyamat határidőre történő elvégzését ténylegesen gátolja, illetve akadályozza.
- 6.5 A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Munkálatok között nevesített egyes munkafolyamatok lezárásakor, azaz az aktuálisan esedékes munka elkészültekor a megvalósulás tényét az erre irányuló átadás-átvételi eljárás keretében felvett jegyzőkönyvben rögzítik, amely jegyzőkönyvet az eljárásban résztvevők kötelesek minden esetben aláírásukkal ellátni; a jegyzőkönyvnek a Bérbeadó részéről történő aláírását a vizsgált munkafolyamattal összefüggésben a szerződésszerű, azaz a Beruházási Megállapodásban rögzítettek szerinti teljesítés elismerésének kell tekinteni.

- 6.6 Amennyiben a 6.5. pont szerinti átadás-átvétel alkalmával megállapítást nyer, hogy az annak tárgyául szolgáló munkát a Bérlo nem a megállapodottak szerinti műszaki tartalommal, értékben vagy pedig egyébként, a Beruházási Megállapodásban rögzítettektől eltérően végezte el, a Bérlo köteles a Bérbeadó e tekintetben nyilatkozattételre jogosult képviselője által a hiba kijavítására, illetve a hiány pótlására, vagy a fogyatékoság orvoslására kitűzött póthatáridőn belül a szükséges további munkákat, illetőleg javításokat elvégezni; a póthatáridő eredménytelen eltelte esetén a Bérbeadó jogosulttá válik a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 6.7 A Bérlo a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha a Munkálatok a Beruházási Megállapodás II. 4. pontjában rögzített határidőt túllépi, úgy bérlo a 2. pontban szereplő havi bruttó bérleti díj egy napra eső összegét köteles munkanaponként kötbérként megfizetni Bérbeadó részére.
- 6.8 A Szerződő Felek akként rendelkeznek, hogy amennyiben a jelen szerződés az 1.2. pontban rögzített határozott időtartam elteltét megelőzően valamely, a Tulajdonos, illetve a Bérbeadó érdekkörében felmerült okból szűnik meg, a Bérlo által a megszűnés időpontjáig elvégzett és a kapcsolódó átadás-átvételi jegyzőkönyvvel megfelelően dokumentált munkák tekintetében egymással elszámolnak. Az elszámolás során figyelembe kell venni az elvégzett munkák esetében az amortizációt, illetve az e munkák értékére vetítetten időközben előállott infláció mértékét is, azzal, hogy a Bérbeadó az elvégzett munkák előbbiekre is figyelemmel kalkulált ellenértékét – az esemény bekövetkezésekor hatályos ÁFA törvény rendelkezéseit is figyelembe véve – a megszűnést követően köteles a Bérlo számára megtéríteni.
- 6.9 A Szerződő Felek arra az esetre, ha a 6.8. pont szerinti elszámolás során nem tudnak egymással megegyezni, megállapodnak abban, hogy a helyzet tisztázása érdekében a témában kellő jártassággal rendelkező igazságügyi szakértőt bíznak meg, azzal, hogy a kapcsolódó költségeket egymás között egyenlő arányban kötelesek viselni.
- 6.10 A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlonek a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetést követően, annak beleegyezésével jogában áll a Beruházási Megállapodásban elvégezni vállalt valamely munkafolyamat helyett más munkát elvégezni, amennyiben a kiváltani szándékozott munkafolyamat helyébe gazdasági jelentőségét tekintve megközelítőleg azonos értékű munkát állít.
- 6.11 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Munkálatok Bérlo általi elvégzéséhez a Tulajdonos képviseletében eljáró Bérbeadó a jelen szerződés illetve annak mellékletét képező Beruházási Megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul.
- 6.12 Bérlo kijelenti, hogy a 6. pontban rögzített tevékenységének eredményével kapcsolatban sem jelen bérleti szerződés hatálya alatt, sem azt követően nem jogosult tulajdoni, vagy megtérítési igényt érvényesíteni; a Bérleménybe beépített a 6. pontban rögzített beruházás, felújítás eredménye Tulajdonos tulajdonába kerül a beépítéssel egyidejűleg.

7. Egyéb kikötések

- 7.1 A Bérlo köteles a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi, tűzrendészeti, egészségügyi, baleset- és munkavédelmi, köztisztasági és egyéb releváns hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve az előbbi kötelezettség teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani.
- 7.2 A Bérlo a jelen szerződésben rögzített adataiban történt változást köteles a változás bekövetkeztétől számított 8 (nyolc) napon belül a Bérbeadónak írásban bejelenteni.

8. Felmondás

- 8.1 Bérbeadó a jelen szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (Ltv.) szabályozottak valamint a Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a szerződést írásban felmondhatja.
- 8.2 Tekintettel arra, hogy Bérlo a jelen bérleti szerződést versenyeztetési eljárás lefolytatásának az eredményeként kötötte meg, a Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az 1.2. pontban rögzített határozott időtartam elteltét 6 hónappal megelőzően jogosult jelen bérleti szerződést - Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével folyamatosan emelt bérleti díj figyelembevételével - változatlan feltételekkel meghosszabbítani.
- 8.3 Arra az esetre, ha a jelen bérleti szerződés 8.2. ponton alapuló meghosszabbítására nem kerül sor, illetve a jelen bérleti szerződés bármely egyéb okból történő megszűnése esetén a Bérlo köteles a Bérleményt a megszűnés időpontjában az ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem elhelyezésre, sem eserehelyiségre, sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt; ez a rendelkezés a Bérlo 6.8. pont alapján esetlegesen fennálló megtérítési igényét nem érinti.
- 8.4 A jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlo köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 8.5 Amennyiben a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlonek tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérlo tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának valamennyi rendelkezésre álló törvényes eszközzel érvényt szerezni.

9. Kapcsolattartás

- 9.1 A Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a jelen 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 előbbiek 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.

10.1 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Ltv., valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006.(VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet, valamint Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012.(III.14.) Főv. Kgy. rendelet rendelkezései az irányadók.

1. sz. Melléklet: Beruházási Megállapodás
2. sz. Melléklet: Alaprajz
3. sz. Melléklet: Előzetes műszaki és pénzügyi ütemezés

A Szerződő Felek a jelen szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint az akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írják alá.


BFVK Zrt.
Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
vezérigazgató
Bérbeadó

[Handwritten signature]

KUCCIRK UIKRKA

EUNSR

Fino Berlo
600 Xian
Berlo

Cymdssal
Cysidat
8-4
[illegible]

Verő Tibor
főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály
2012.01.10

BERUHÁZÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** képviselőtében eljárva **Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely:	1013 Budapest, Attila út 13/A
Levelezési cím:	1013 Budapest, Attila út 13/A
Számlavezető pénzüintézet:	Budapest Bank Rt
Számlaszám:	10102093-05060403-000000008
Számlázási cím:	1013 Budapest, Attila út 13/A
Adószám:	12006003-2-41
Statistikai jelzőszám:	12006003-6832-114-01
Cégbíróság és cégjegyzékszám:	01-10-042695
Képviselő neve:	Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató

a továbbiakban, mint **Bérbeadó**

másrészről **Függetlenül Egymással Közhasznú Egyesület**

Székhely:	8000 Székesfehérvár, Kecskeméti u.4.
Levelezési címe:	1518 Budapest, Pf. 61.
Számlavezető pénzüintézete:	OTP Bank Zrt.
Számlaszáma:	11701004-20219255
Számlázási címe:	8000 Székesfehérvár, Kecskeméti u.4.
Adószáma:	18498507-2-07
Megyei bírósági nyilvántartási szám:	154900127-511-32-01
Bíróság bejegyzés száma:	Pk. 60.164/2005 6..2182
Képviselő:	Kulesár Viktória Elnök

a továbbiakban mint **Bérlő**

a továbbiakban együttesen: **Felek** között az alábbi helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1. A Bérbeadó 2011. dec. 13-án pályázatot írt ki a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő, Budapest II. kerület, Jurányi u. 1-3. számú, 13722 hrsz. alatt található ingatlan (továbbiakban: Bérlemény vagy Ingatlan) bérbeadására, amelyre a Bérlő érvényes pályázatot nyújtott be. A Fővárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve 2012. i számú határozatával nyertesnek nyilvánította a Bérlőt.
2. A Felek 2012.... ..-án bérleti szerződést kötöttek egymással az eredményes pályáztatás lezárására.

II. A megállapodás tárgya

1. A jelen Megállapodást Felek a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő, Budapest II. kerület, Jurányi u. 1-3.számú, 13722 hrsz. alatt található 2835m²

területű (1. sz. mellékletként csatolt helyszínrajz szerinti) ingatlanon a Bérő által a pályázat során felajánlott, az ingatlan értékét növelő beruházás megvalósítására, azaz a 6563 m² nettó szintterületű volt szakközépiskola épülete alagsor, magaspöldszint, I. emelet és III. emelet részleges felújítására vonatkozó munkák elvégzésére kötik a 2. sz. mellékletként csatolt alaprajzok szerint (amely a Bérő pályázatának melléklete.). Felújítás a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó egyéb területeket is érinti.

A felek megállapodnak abban, hogy a tervezett beruházási munkák kizárólag az ingatlan használatát szolgálják, az ingatlan értékét növelik, ezért a beruházás befejezésekor az elszámolt érték a tulajdonos könyveiben kerül jóváírásra.

2. A jelen Megállapodás a 2012.-én a Bérő és Bérő között létrejött Ingatlanbérleti Szerződés (továbbiakban: Bérleti Szerződés elválaszthatatlan részét képezi, jogi sorsát osztja, annak kiegészítése.
3. Felek rögzítik, hogy Bérő saját költségén előzetesen elkészíti a felújításhoz (továbbiakban Beruházás) szükséges építési-szerelési tervdokumentációt és beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket.
4. Bérő köteles jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül a felújítási munkákhoz szükséges komplett dokumentációt (tétel költségvetés, műszaki leírás, tervdokumentáció) hiánytalanul leadni Bérőnek 2 példányban tervjóváhagyás céljából. Bérő vállalja, hogy leadott dokumentációt 5 munkanapon belül átvizsgálja, és véleményezi/ jóváhagyja. Beruházási munka Bérő jóváhagyásával indítható, munkaterület átadás-átvételének előfeltétele. Bérő jelen Megállapodásban meghatározott, építési beruházási munkákat a tervjóváhagyást követően legkésőbb 100 nap alatt elvégezze. Bérőnek tudomása van róla, hogy a tervezett felújítási, átalakítási és beruházási munkák célja a Bérő nyertes pályázatában meghatározott közösségi alkotói inkubátorház funkció ellátása. Különösen erre figyelemmel Bérő kijelenti, hogy csak indokolt esetben tagadja meg jóváhagyását, hozzájárulását, és nem akadályozza a tervezett funkció megvalósítását. A tervjóváhagyás és a tulajdonosi hozzájárulás kiadása céljából a Bérleti Szerződés 6.3 pontjának megfelelően kell eljárni. A tervdokumentációt a jóváhagyáshoz minden esetben annyi példányban kell benyújtani, hogy azokból 3 példány Bérőnél marad, a benyújtott példányokból csak az ezen felüli példányokat adja vissza.
5. A Beruházási munka pontos műszaki tartalmát és költségeit a felújításra vonatkozó építési - szerelési munkáihoz készített tervdokumentációnak kell tartalmazni.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérőnek a Bérővel történt előzetes egyeztetést követően, annak beleegyezésével jogában áll valamely munkafolyamat helyett más munkát elvégezni, amennyiben a kiváltani szándékozott munkafolyamat helyébe gazdasági jelentőségét tekintve megközelítőleg azonos értékű munkát állít.
7. A felújítási munkák elvégzésre nyitva álló határidő Bérőre visszavezethető oknál fogva történt eredménytelen eltelte miatti késedelmes teljesítés esetén a késedelem 30. napjától kezdve Bérő jogosult a Bérleti Szerződéstől egyoldalúan elállni.

III. A beruházás költségei, nyilvántartása

1. Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházás költségét az II. 4. pont alapján

készített tervdokumentációhoz tartozó költségvetés alapján a következők szerint állapítják meg:

Azon munkák tekintetében, melyeket Bérő kivitelezővel végeztet, Bérő által a kivitelezővel megkötött szerződés részeként véglegesített költségvetést a kivitelezés megkezdése előtt jóváhagyás céljából meg kell küldeni a Bérbeadónak. A nem külső féllel végeztetett munkák esetén az anyagköltséget számlák alapján, a saját teljesítmények értékét pedig az aktiválási értéken (önköltség számítás alapján) állapítják meg felek, melyekre vonatkozó pontos adatokat szintén meg kell küldeni jóváhagyás céljából a Bérbeadónak. A jelen pont szerint megállapított beruházási költségek megnevezése a továbbiakban a jelen Megállapodásban a **Beruházási érték**.

2. A Felek megállapodnak abban, hogy a tényleges kivitelezési költségek Bérleti Szerződés 6.1. pontjában meghatározott értékének túllépése esetén is a Bérleti Szerződés 6.8. pontban rögzített elszámolás alapján a 6.1. pontban meghatározott beruházási érték képezi.
3. A jelen Megállapodás III. 1. pontjában szereplő Beruházási érték magában kell, hogy foglalja a fent részletezett munkák valamennyi költségét. A munkák elvégzéséhez szükséges valamennyi anyag és munkadíj költségeit a Bérő biztosítja.

IV. Egyéb rendelkezések

1. Bérő köteles biztosítani, hogy Bérbeadó építés-felügyeleti tevékenységét ellátó képviselője és a tulajdonos képviselője vagy annak megbízottja a Beruházás megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
2. Felek e szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérő a szerződés hatálybalépését követő 15, azaz tizenöt napon belül köteles a II.1 pontban megjelölt felújítási munkák elvégzésére felelősség biztosítást saját költségén megkötöni, és azt a felújítási munkák ideje alatt folyamatosan fenntartani. A Bérlemény állagában bekövetkezett kár tekintetében kedvezményezettnek Bérbeadót kell megjelölni. Bérő köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérő a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár, amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem felel a Bérleményben levő ingóságokban bekövetkezett károkért. Továbbá a biztosítási szerződés jelen pontban foglalt időpontban történő megkötésének elmaradása a jelen szerződés azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgálhat Bérbeadó részére.
3. A Bérbeadó műszaki képviselője:
4. A Bérő a Beruházás kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségének köteles eleget tenni, ezért a Bérbeadóval szemben a Bérő által megbízott kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, mely kikötést Bérő köteles a Beruházás kivitelezőivel kötött vállalkozási szerződésben/szerződésekben szerepeltetni.
5. Bérő által Bérleti szerződés kapcsán befizetett biztosítékok jótéljesítési biztosítékként szolgálnak a kivitelezés időtartalmára.

6. A műszaki átadás-átvételi eljárást a mindenkor érvényben lévő Építésügyi rendeletekben foglaltak betartásával kell lebonyolítani, de arra meg kell hívni Bérbeadó képviselőit is.
7. Bérlo köteles a Beruházással kapcsolatos utolsó számla kiegyenlítését követően, haladéktalanul Bérbeadó felé hitelt érdemlően igazolni, hogy a Beruházással kapcsolatos fizetési kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, egyúttal a Beruházásról tehermentességi nyilatkozatot tartozik tenni. Bérlo köteles az igazolást és a nyilatkozatot megőrizni.
8. Bérlo a Beruházás megvalósítását (műszaki átadás-átvétel) követő 10 napon belül köteles a megvalósulási terveket, és a vagyonyilvántartásba vételhez szükséges iratokat 2 (két) példányát nyilvántartásba vétel és az ingatlan-nyilvántartás részét képező tervtárban való elhelyezés céljából,
9. Amennyiben a Bérleti Szerződés a birtokba adást követő 5 éven belül a Bérbeadóra visszavezethető okból szűnik meg, Bérbeadó és Bérlo a birtokba visszaadáskor a Bérleti Szerződés 6. pontja szerint számolnak el az Ingatlanon elvégzett Beruházásról.

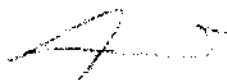
Amennyiben a bérleti szerződés Bérlore visszavezethető okok miatt szűnik meg, abban az esetben Bérlo megtérítésre nem tarthat igényt.

10. Bérlonek a következő dokumentumokat kell megőrizni, és a Bérbeadónak az elszámoláshoz bemutatni:
 - a munkaterület átadásról készült jegyzőkönyv,
 - az építési és felmérési napló másolatai példánya,
 - a műszaki átadás-átvételi eljárásról készült jegyzőkönyv,
 - a vállalkozó felé tett teljesítési igazolás,
 - a kivitelező által kiállított számla másolata,
 - az alkalmazott anyagokról szóló minőségi tanúsítvány,
 - az elkészült állapotot tartalmazó és a kivitelező által záradékoltt megvalósulási terv.
 - az időközben szükségessé vált javításokról a dokumentumok amennyiben aktiválásra kerül

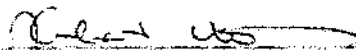
V. Záró rendelkezések

11. Jelen Megállapodás-módosítása kizárólag közös megegyezéssel írásban történhet, erre és a nyilatkozattételre a cégjegyzék szerinti aláírásra kijelöltek jogosultak. Bérlo köteles Bérbeadót az aláírásra jogosultak személyében bekövetkezett változásról írásban, a változást követő 15 napon belül tájékoztatni.
12. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Bérleti Szerződés, a Ptk. rendelkezései irányadók.
13. Jelen Megállapodás mindkét szerződő fél képviselője által történő aláírása napjától hatályos.
14. Felek jelen Megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyező dokumentumot jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2012. 07. 24.



BFVK Zrt.
Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
vezérigazgató
Bérbeadó



Függő
Könyv
Készlet

Bérlő
Könyv
Készlet

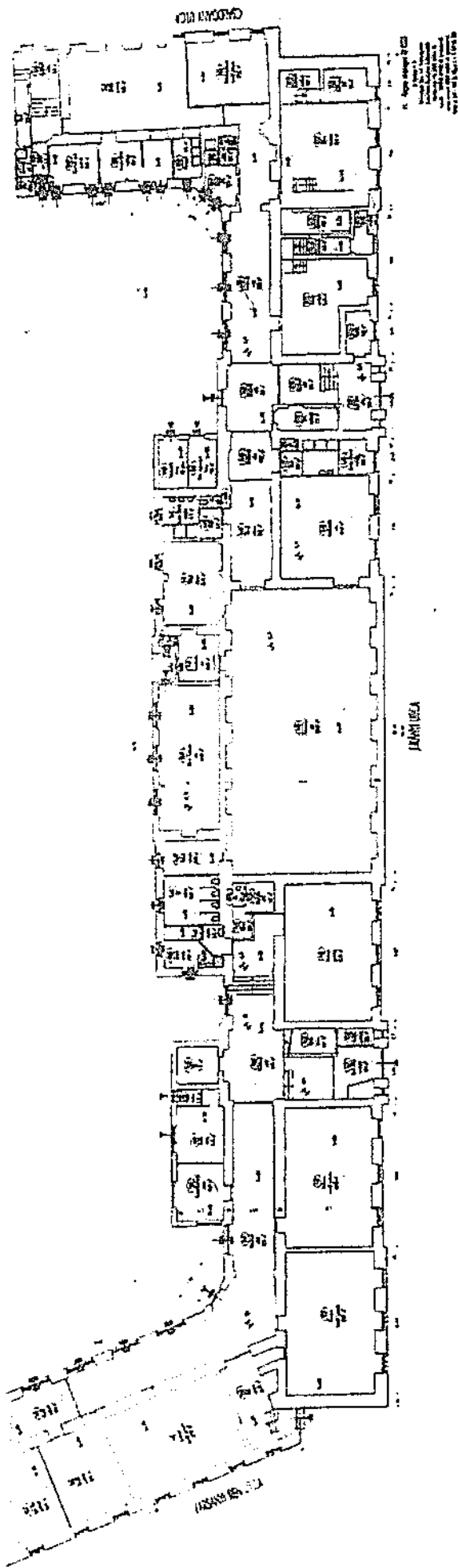
Pénzügyi ellenjegyzést végezte:



Verő Tibor
főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály

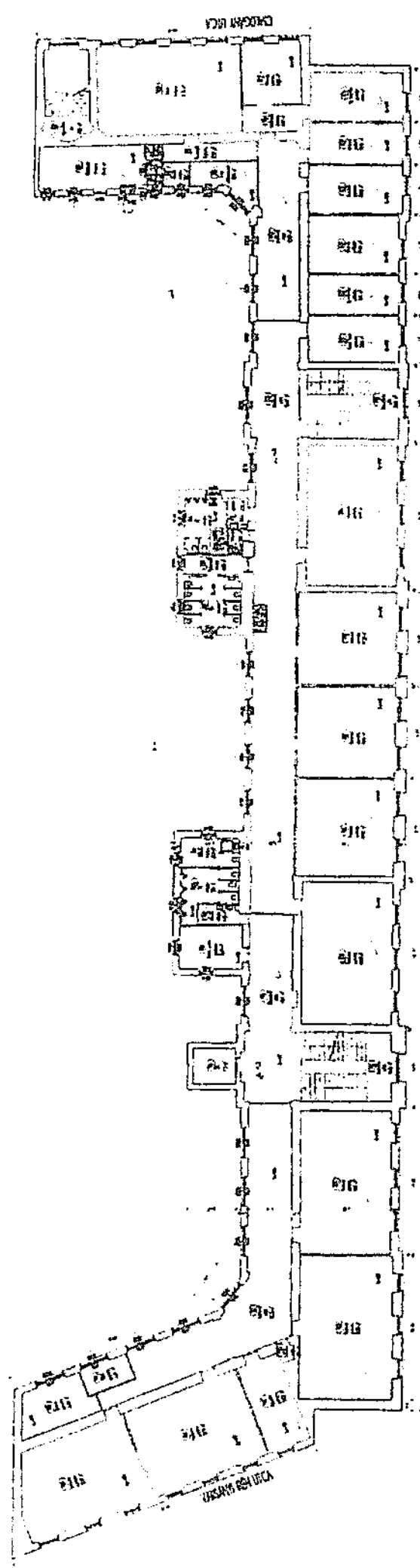
2012. 07. 20.

Atlatl



0 1111111111

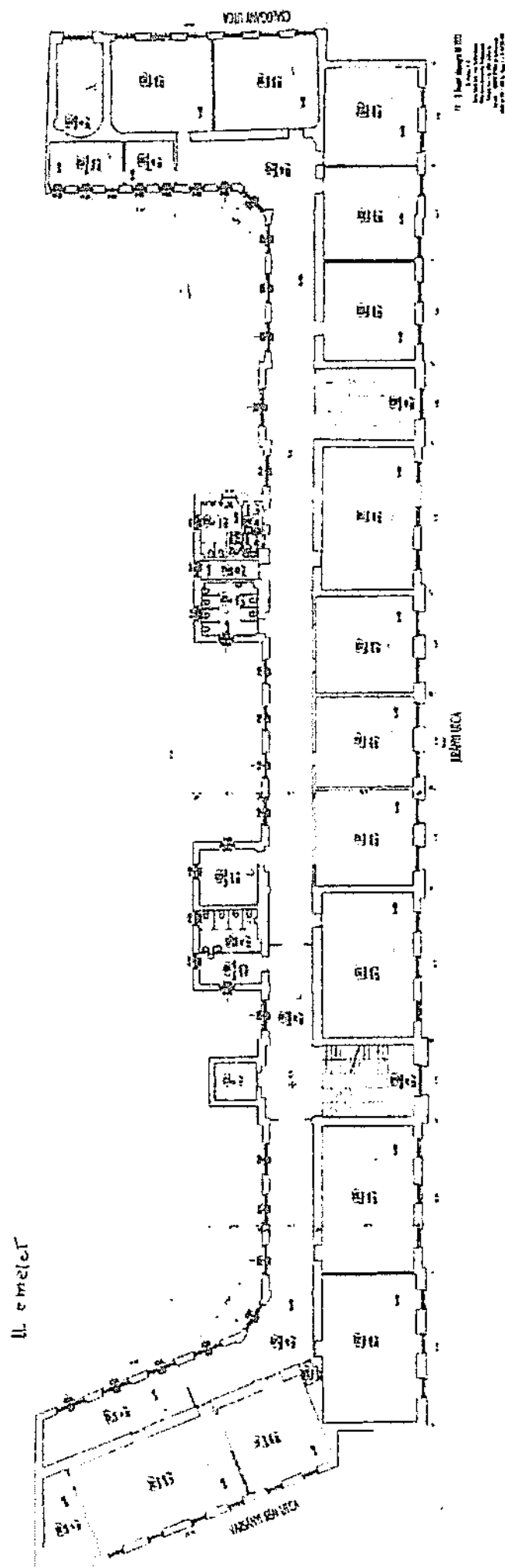
1 meter

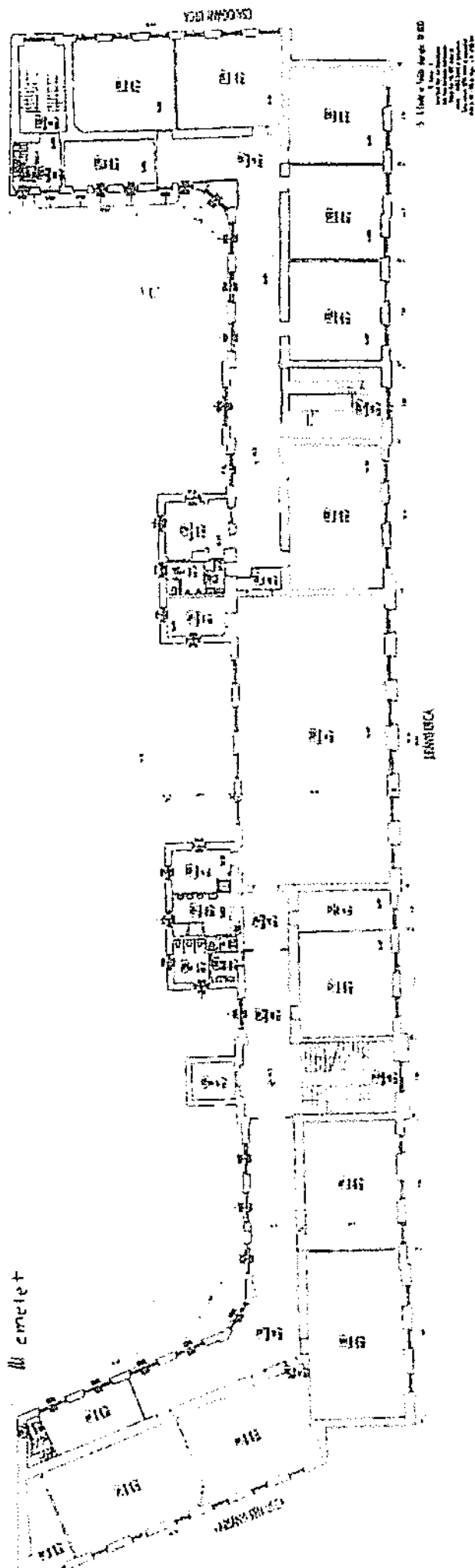


1. 1111111111
2. 1111111111
3. 1111111111
4. 1111111111
5. 1111111111
6. 1111111111
7. 1111111111
8. 1111111111
9. 1111111111
10. 1111111111
11. 1111111111
12. 1111111111
13. 1111111111
14. 1111111111
15. 1111111111
16. 1111111111
17. 1111111111
18. 1111111111
19. 1111111111
20. 1111111111
21. 1111111111
22. 1111111111
23. 1111111111
24. 1111111111
25. 1111111111
26. 1111111111
27. 1111111111
28. 1111111111
29. 1111111111
30. 1111111111
31. 1111111111
32. 1111111111
33. 1111111111
34. 1111111111
35. 1111111111
36. 1111111111
37. 1111111111
38. 1111111111
39. 1111111111
40. 1111111111
41. 1111111111
42. 1111111111
43. 1111111111
44. 1111111111
45. 1111111111
46. 1111111111
47. 1111111111
48. 1111111111
49. 1111111111
50. 1111111111
51. 1111111111
52. 1111111111
53. 1111111111
54. 1111111111
55. 1111111111
56. 1111111111
57. 1111111111
58. 1111111111
59. 1111111111
60. 1111111111
61. 1111111111
62. 1111111111
63. 1111111111
64. 1111111111
65. 1111111111
66. 1111111111
67. 1111111111
68. 1111111111
69. 1111111111
70. 1111111111
71. 1111111111
72. 1111111111
73. 1111111111
74. 1111111111
75. 1111111111
76. 1111111111
77. 1111111111
78. 1111111111
79. 1111111111
80. 1111111111
81. 1111111111
82. 1111111111
83. 1111111111
84. 1111111111
85. 1111111111
86. 1111111111
87. 1111111111
88. 1111111111
89. 1111111111
90. 1111111111
91. 1111111111
92. 1111111111
93. 1111111111
94. 1111111111
95. 1111111111
96. 1111111111
97. 1111111111
98. 1111111111
99. 1111111111
100. 1111111111

1111111111

USARH RESURICA





[illegible]

+ 397 + - 175 .. + + 22 245 +

Műszaki és pénzügyi ütemezés BÉRBEVÉTELI AJÁNLAT

I. Ingatlan címe: Budapest II. kerület Jurányi utca 1-3. hrsz.: 13772
6 543, 35 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló, kivett iskola megnevezésű ingatlan

II. Ajánlattevő adatai:

Cégnév: Függetlenül Egymással Közhasznú Egyesület (FÜGE)
Székhely: 8000 Székesfehérvár, Kecskeméti u. 4.
Levelezési címe: 1518 Budapest, Pf. 61.
Nyilvántartási szám: 154900127-511-32-01
Adószám: 18498507-2-07
Képviselő: Kulcsár Viktória - Elnök

Kontakt személy: Kulcsár Viktória
Telefonszám:

III. Ajánlat adatai:

- Bérlni kíván terület:	Alagsor: 1 401,65 m ² Magasföldszint: 1 109,04 m ² I. emelet: 1 322,49 m ² III. emelet: 1 358,82 m ² Lépcsőház: 208,00 m ²

	Összesen: 4 984,00 m ²
Bérleti díj	620,- Ft/m ² /hó + ÁFA x 4 984 m ² 3 090 080,- Ft/hó+ÁFA
- Bérleti időtartalom:	5 év határozott
- Bérleti szerződés kezdete:	döntés után kivitelezési munkák soron kívüli megkezdése 100 napos kivitelezési időt követően birtokbavétel, bérleti díj fizetési kötelezettség indul
Egyéb fizetési kötelezettségek:	
Megszerzési díj:	2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 7 848 803,- Ft megfizetését vállalom
Óvadék	3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 11 773 205,- Ft megfizetését vállalom
- Ajánlati kötöttség érvényessége:	2012. 08. 01.
- Helyiségben folytatni kívánt tevékenység:	inkubátorház (előadó művészeti tevékenység)
- Nyilatkozom, hogy Fővárosi Önkormányzat és BFVK Zrt. felé tartozásom nincs.	

IV. Egyéb egyedi ügylet részét képező nyilatkozatok:

- Nyilatkozom és egyben kötelezettséget vállalok arra, hogy bérleti szerződés mellékleteként beruházási szerződést cégszerűen aláírom, abban foglalt feltételeket kötelező érvényűnek elfogadom, és betartom.

Nyilatkozom, és egyben kötelezettséget vállalok arra, hogy beruházási megállapodás keretében, lent részletezett műszaki tartalomnak megfelelő munkákat

- saját költségemen elvégzem,
- kivitelezési költségem és a munka elvégzéséhez szükséges kivitelezési idő kalkulálásakor, minden szükséges felmérést, vizsgálatot, megtettem, ajánlatom megalapozott, átalánynak tekinthető
- általam eszközölni kívánt átalakítási, és felújítási munkák nem építési engedélykötelesek, bejelentési kötelezettségemnek eleget teszek
- hatósági, szakhatósági, és működési engedély megszerzéséhez szükséges előzetes egyeztetéseket megtettem, akadályt nem észleltem, ezen munkák ügyintézését, díjait és felelősségét vállalom

Műszaki tartalom:

FÜTÉS

- fűtési rendszer nyomáspróbája,
- komplett fűtési rendszer szelepcseréje, és üzemképes működéshez szükséges felújítása
- szükséges helyeken lefagyott hőleadók cseréje
- komplett fűtési rendszer vandál biztos termo szelepfégeinek felülvizsgálata, hiányzó, hibás elemek cseréje
- kazánház beüzemelése, üzemképes működéshez szükséges felújítása

VÍZ

- vízhálózat nyomáspróbája, szükséges felújítása
- bérelt részterületekre vízóra felszerelése

ELEKTROMOS

- elektromos rendszer átalakítása funkcióváltásnak megfelelően, táblavilágító lámpatestek leszerelése, hiányzó lámpatestek pótlása, helyenként új lámpatestek kialakítása
- bérelt részterületekre elektromos mérőóra felszerelése

BEFEJEZŐ SZAKIPARI MUNKA

- vizes helyiségek felújítása, szaniterek cseréje, hidegburkolatok cseréje, javítása
- alagsorban kávézó kialakítása
- alagsorban mozgássérült vizes helyiség kialakítása
- hideg-, meleg burkolatok cseréje, helyenkénti javítása
- funkcióváltásból eredő válaszfalak bontása, könnyűszerkezetes gipszkarton falak építése
- felületképzés, glettelés, festés diszperziós festékekkel

Bérlő költségére végzett Bérlő által kalkulált kivitelezési költség:

- 51 843 413,- Ft+ÁFA

Bérlő által kalkulált kivitelezési idő:

- 100 nap

Nyilatkozom és egyben tudomásul veszem, hogy az általam megajánlott 620,- Ft/m²/hó+ÁFA bérleti díj, kizárólag fenti műszaki tartalom megvalósulásakor érvényes.

- Nyilatkozom arról, hogy birtokba visszavétel esetén területet felújított állapotában adom vissza, illetve, hogy beruházási időszakban általam vállalt befizetendő kaució/óvadék összege, mint biztosíték Bérbeadó részéről felhasználható a kivitelezés során jótéjesítési biztosítékként.

Budapest, 2012. 06. 10.

Melléklet:

Cégkivonat

Aláírási címpéldány

[Handwritten signature]
Cégszerű aláírás

BIRTOKBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV

Felvéve 2012. november 24-én, a 13722 hrsz-ú, Budapest II. ker., Jurányi u. 1-3. sz. alatti ingatlan birtokba átadásával kapcsolatban. (Továbbiakban átadó, átvevő, átadás).

Jelen vannak

átadó (Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjében:

BFVK Zrt.

1013 Budapest, Attila u. 13/a

képviselőjében: Glavinics Tibor

átvevő részéről:

Függetlenül egymással Közhasznú Egyesület

8000 Székesfehérvár, Kecskeméti u. 4.

képviselőjében: Kulcsár Viktória

Jelenlegi helyzet, állapot:

Átadó átadja, átvevő pedig átveszi a fenti hrsz-ú, Budapest, II., Jurányi u. 1-3. sz. alatti ingatlan 4992 m²-es területet. Átadó és átvevő rögzítik, hogy bérleti szerződésben szereplő és természetben a földszinten lévő 86,68 m²-es terület helyett a helyett a II. emelet 95,29 m²-es területe kerül átadásra.

Átadás-átvétel indoka: a 2012. július 24-én aláírt bérleti szerződés

Átvevő a mai naptól viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerülő és a bérleti időszakra vonatkozó költségeket, valamint fizeti a bérleti díjat.

Egyéb megjegyzés:

A birtokba nem adott földszinti területeiről és a birtokba adott II. emeleti területeiről készült rajzok a jelen jegyzőkönyv mellékletei.

A közüzemi mérőórák állása:

Elektromos mérő

gyári száma

mérőóra állás

4901 971 730

6867,92

3901 ~~452~~ 372 522

118689

Vizmérő

1106 064

452

Gázmérő

6100 5100

16927

Gázmérő

500 681 977

17841

Gázmérő

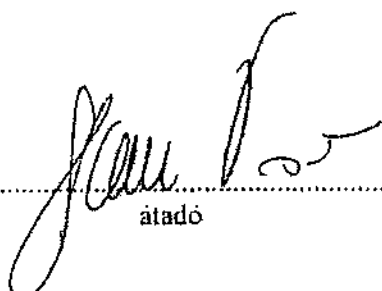
13492 895

2

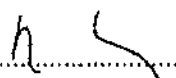
Gázmérő

500 699 029

29


.....
átadó

k.m.f.


.....
átvevő

2014. 04. 18.