

ÖSSZEFOGLALÓ

Javaslat bérbeadói hozzájárulás megadására a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. részére az L&L Amazing Event Kft.-vel megkötendő büfé albérleti szerződés megkötéséhez



1. Érintett ingatlanrészek:

Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. (továbbiakban: Színház) haszonbérletében álló, Városmajori Szabadtéri Színpad területén található 2 db, összesen 29,6 m² területű büféhelyiség (továbbiakban: Büfék).

Az ingatlanon található további éttermet és teraszt - azok rossz műszaki állapota miatt - a Színház jelen pillanatban nem tervezi albérletbe adni.

2. A Büfék ingatlanvagyon-értékelésben megállapított minimális bérleti díja:

252 000 Ft + áfa/hó

3. A Büfék bérlőjének kiválasztásának módja:

Színház tájékoztatása szerint az elmúlt hónapokban kiterjedt piackutatást végzett a színházi büfék tekintetében, melynek során tájékozódtak és tesztelték a fővárosi színházi büfék minőségét, kínálatát, árait. Fentiek alapján határozták meg, hogy milyen az a színházi büfé, amelyet maguk is szívesen látnának a Városmajori Színpad mellett, figyelemmel arra, hogy kiemelt jelentőségűnek érzik a színházlátogató nézők színvonalas kiszolgálását nemcsak a színpadon, hanem a büfében is. Ezek alapján fontosnak tartják, hogy olyan albérllővel tudjanak együttműködni, aki színvonalában a produkciók igényességéhez illeszkedik, és kiállta a személyes próbát is.

Színház a tárgyi albérletbe adást a soron következő évadra, határozott időtartamra (4 hónap) tervezi, első körben hosszú távú elköteleződés nélkül, pontosan azért, hogy működés közben megbizonyosodhasson arról, valóban jó választás-e a leendő partner.

A Büfék feltételezett forgalmi értéke 8 500 000 Ft + áfa (bruttó 10 795 000 Ft), mely nem éri el a költségvetési törvényben meghatározott bruttó 25 millió Ft összegű értékhatárt, így a Helyiségrendelet alapján a Büfék versenyeztetés nélkül albérletbe adhatók.

Fentiekre tekintettel a Színház az **L&L Amazing Event Kft.**-vel kíván a Büfékre vonatkozó albérleti szerződést kötni 260 000 Ft + áfa/hó bérleti díjon, figyelemmel arra, hogy a Színház álláspontja szerint a leendő partner (aki pl. a Belvárosi Színház büfét is üzemelteti) képes megfelelni a fenti elvárásoknak, mely tény színházi alkotók és nézők visszajelzései alapján ellenőrizni is tudták.

4. Javasolt döntés:

Tulajdonosi hozzájárulás megadása a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. részére az albérleti szerződés L&L Amazing Event Kft.-vel történő megkötéséhez 260 000 Ft + áfa/hó bérleti díjon, 2025. május 09. napjától 2025. szeptember 15. napjáig tartó határozott időtartamra.



ikt. szám: 3409-1/2025

tárgy: Javaslát bérbeadóhoz hozzájárulás megadására a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. részére az L&L Amazing Event Kft.-vel megkötendő büfé albérleti szerződés megkötéséhez

Készítette: BFKV Zrt.
Ingatlanhasznosítási Igazgatóság

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**) 32509/39853 arányú tulajdonát képezi Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által a Budapest XII. kerület 6835/17 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 5. „felülvizsgálat alatt” címen található, „kivett szabadtéri színpad és sporttelep és közpark” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**; 1. sz. függelék: *Tulajdoni lap*).

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: **BFKV Zrt.**) a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 8. napján – 2021. április 01. hatállyal – létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződése, valamint a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése (továbbiakban: **Éves Szerződés**) alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot az előterjesztés tárgyát képező ügylet során képviselni, figyelemmel arra, hogy az Ingatlant a 2024. évi Éves Szerződés 1. számú mellékletének II/2. számú al melléklete tartalmazza. A Keretszerződés 6.1. pontja alapján a 2025. évi Éves Szerződés megkötéséig a BFKV Zrt. a közfeladat-ellátási kötelezettségét a 2024. évi Éves Szerződésében foglaltak alapján látja el.

A Gazdasági Bizottság 1110/2013. (12.18.) számú határozata alapján a Fővárosi Önkormányzat és a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. (székhely: 1122 Budapest, Városmajor 6835/17 hrsz., cégjegyzékszám: 01-09-919030, adószám: 18228531-2-43, képviseli: Benkő Nóra ügyvezető igazgató; a továbbiakban: Színház) között 2013. december 21. napján haszonbérleti szerződés (a továbbiakban: **Haszonbérleti Szerződés**) jött létre, mely Haszonbérleti szerződés alapján az Ingatlan 2014. január 1. napjától határozatlan időtartamra, színházi tevékenység céljából a Színház használatában áll (2. sz. függelék: *Haszonbérleti szerződés*). Az Ingatlanon a Városmajori Szabadtéri Színpad működik, valamint vendéglátóipari helyiségek is találhatók rajta, köztük 1 db 12,5 m² területű büféépület és 1 db 17,1 m² területű büfépult (a büféépület és a büfépult továbbiakban együtt: **Büfék**).

A Színház a BFKV Zrt.-vel folytatott egyeztetés során jelezte, hogy vendéglátóipari helyiségek albérletbe adása tárgyában korábban kötött határozott idejű albérleti szerződések lejártá után szeretné a Büféket ismételt albérletbe adni a 2025. május 09. napjától 2025. szeptember 15. napjáig tartó – színházi játéksíki évadnak megfelelő – határozott időtartamra. A további vendéglátóipari helyiségek albérletbe adását azok felújítandó állapotára és ehhez szükséges forrás hiányára hivatkozva a Színház jelen pillanatban nem tervezi.

A Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 6. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati helyiségek hasznosítása vagy értékesítése esetén a helyiség forgalmi (piaci) értékét az arra irányuló döntést megelőzően 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbéslés alapján kell meghatározni.

Fentiekre tekintettel a vendéglátóipari helyiségek minimális bérleti díjának meghatározása érdekében a BFKV Zrt. 2024. december 12. napján ingatlanvagyon-értékelést készített, mely szerint a Büfék együttes, minimális havi bérleti díja 252 000 Ft + áfa/hó, együttes feltételezett forgalmi értéke 8 500 000 Ft + áfa (3. sz. függelék: *Ingatlanvagyon-értékelés*).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. § (16) bekezdésében foglaltak szerint „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Helyiségrendelet 17. § (2) bekezdése alapján nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, ha a helyiség forgalmi értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt.

A Büfék feltételezett forgalmi értéke 8 500 000 Ft + áfa, azaz bruttó 10 795 000 Ft, amely nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott bruttó 25 millió Ft összegű értékhatárt, így a Helyiségrendelet hivatkozott rendelkezése alapján a Büfék versenyeztetés nélkül albérlésbe adhatók.

Színház tájékoztatása szerint az elmúlt hónapokban kiterjedt piackutatást végzett a színházi büfék tekintetében, melynek során tájékozódtak és tesztelték a fővárosi színházi büfék minőségét, kínálatát, árait. Fentiek alapján határozták meg, hogy milyen az a színházi büfé, amelyet maguk is szívesen látnának a Városmajori Színpad mellett, figyelemmel arra, hogy kiemelt jelentőségűnek érzik a színházlátogató nézők színvonalas kiszolgálását nemcsak a színpadon, hanem a büfében is. Ezeknek megfelelően fontosnak tartják, hogy olyan albérlővel tudjanak együttműködni, aki színvonalában a produkciók igényességéhez illeszkedik, és kiállta a személyes próbát is. A Színház álláspontja szerint a leendő partner (aki pl. a Belvárosi Színház büféjét is üzemelteti) képes megfelelni ezen elvárásoknak, mely tény színházi alkotók és nézők visszajelzései alapján ellenőrizni is tudták.

Színház a tárgyi albérlésbe adást a soron következő évadra, határozott időtartamra (4 hónap) tervezi, első körben hosszú távú elköteleződés nélkül, pontosan azért, hogy működés közben megbizonyosodhasson arról, valóban jó választás-e a leendő partner.

Fentiekre – továbbá a Büfék megfelelő színvonalú üzemeltetésének biztosítása iránti igényére – tekintettel a Színház az L&L Amazing Event Korlátolt Felelősségű Társasággal (rövidített elnevezés: L&L Amazing Event Kft.; cégjegyzékszám: 01-09-906882; székhely: 1044 Budapest, Pintér J. utca 18.; képviseli: Nádas Lajos ügyvezető) kíván 260 000 Ft + áfa/hó, azaz bruttó 330 200 Ft/hó bérleti díjon 2025. május 09. napjától 2025. szeptember 15. napjáig tartó határozott időtartamra a Büfékre vonatkozó albérlési szerződést kötni, egyúttal kéri a Fővárosi Önkormányzat előzetes hozzájárulását az előterjesztéshez mellékletként csatolt albérlési szerződés (továbbiakban: Albérlési szerződés) megkötéséhez (1. sz. melléklet: *Albérlési szerződés*). Az albérlési szerződés célja, hogy a Büfék albérlésbe adása útján a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. által ellátott színházi kulturális alaptevékenységet kiegészítő, nézők fogadásához szükséges tevékenység valósulhasson meg.

A Helyiségrendelet 7. § (6) bekezdése és 27. § (3) bekezdés b) pontja alapján a Színház, mint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, jogosult a jelen előterjesztés tárgyát képező bérleményt – a Helyiségrendeletben szabályozott feltételekkel – albérlésbe adni.

Figyelemmel arra, hogy az Albérlési szerződés megfelel a Haszonbérleti szerződés 3.3. pontjában foglaltaknak, az Albérlési szerződés az ilyen viszonyokra szokásos rendelkezéseket tartalmazza, továbbá a

felek értékarányos bérleti díjat állapítottak meg az Albérleti szerződésben, valamint a Fővárosi Önkormányzat és a Színház részére nem hátrányos, ezért javasoljuk az előzetes hozzájárulás megadását.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.14a. sora szerint Budapest Főváros Önkormányzatának az Mötv. 41. § (6) bekezdése szerinti intézménye használatába adott helyiség vagy egyéb vagyon tovább-hasznosításához (tárgyi esetben albérletbe adásához) az előzetes hozzájárulás megadására - kivéve a Fővárosi Közgyűlés rendeletében kifejezetten a Fővárosi Közgyűlés hatáskörébe utalt, valamint a főpolgármesterre átruházott hatásköröket - a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

1.

1.1 Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II.5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.14a. sora szerinti hatáskörében eljárva Budapest Főváros Önkormányzata a bérbeadói hozzájárulást megadja a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. részére a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. és az L&L Amazing Event Kft. között, a Budapest Főváros Önkormányzata 32509/39853 arányú tulajdonában álló, a Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. használatában lévő, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által a Budapest XII. kerület 6835/17 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 5. „felülvizsgálat alatt” címen található, „kivett szabadtéri színpad és sporttelep és közpark” megnevezésű ingatlanon található büfé helyiségek albérletbe adása tárgyában megkötendő, az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatolt albérleti szerződés megkötéséhez.

Felelős: a Főpolgármester

Határidő: 30 nap

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség



Digitálisan aláírta:

Barts Jenő Balázs

Dátum: 2025.03.19

13:53:14 +01'00'

Barts J. Balázs

vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján

Melléklet:

1. számú melléklet: Albérleti szerződés

Függelék:

1. számú függelék: Tulajdoni lap

2. számú függelék: Haszonbérleti szerződés

3. számú függelék: Ingatlanvagyon-értékelés

Az előterjesztés mellékletében és egyes függelékeiben szereplő adatok kitakarására a személyes adatok védelme érdekében került sor, ami nem sérti a közérdekű adatok megismeréséhez fűződő jogot.



Digitálisan
aláírta: Dr.
Horváth Nándor
Dátum:
2025.03.19
12:39:35 +01'00'



Digitally signed
by dr. Tóth
Gergely
vezérigazgató-
helyettes
Date: 2025.03.19
12:51:30 +01'00'



Bérleti szerződés tervezet

mely létrejött egyrészről **Szabad Tér Színház Nonprofit Kft.** (1122 Budapest, Városmajor 6835/17. hrsz., adószám: 18228531-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-919030, képviselő: Benkő Nóra, ügyvezető), mint Bérbeadó – a továbbiakban: Bérbeadó–,

másrészről: **L&L Amazing Event Kft.** (székhely: 1044 Budapest, Pintér J. utca 18., cégjegyzékszám: 01-09-906882, adószám: 14173721-2-41, képviselő: Nádasi Lajos, ügyvezető) mint Bérelő – a továbbiakban: Bérelő – között alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

1./Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó alapítója, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 6835/17 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 32509/39853-ad tulajdoni hányada, melyet a Bérbeadó 2013. december 21. napján megkötött Haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint használ, az ott található Városmajori Szabadtéri Színpadon előadó-művészeti tevékenységet folytat.

A Budapest Főváros Önkormányzata 40/2006. (VII. 14.) számú, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 27. § (3) bekezdésében foglaltak alapján Önkormányzati tulajdonú helyiség albérletbe vagy más módon további használatba nem adható, kivéve a rendeletben tovább hasznosításra felhatalmazott szervezetnek a feladatai ellátására használatba kapott helyiség bérbeadása, albérletbe adása esetén a 7.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint. A Helyiségrendelet 7.§ (6) bekezdésének b) pontjában foglaltak alapján az Önkormányzat gazdasági társasága a részére a feladatai ellátásához használatba adott helyiség tovább-hasznosítására és ennek során a helyiség bérbeadása, albérletbe adása feltételeinek meghatározására a rendeletben foglaltaktól eltérően – a közszolgáltatási szerződésében és az önkormányzati helyiség használatára kötött szerződésében foglaltakkal összhangban, valamint a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott keretek között – az a) pont hatálya alá nem tartozó esetekben az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával jogosult. A Szabad Tér Színház Nonprofit Kft. a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, így jogosult fenti hivatkozások alapján jelen szerződés tárgyát – a Helyiségrendeletben szabályozott feltételekkel – albérletbe adni.

2./Felek rögzítik, hogy Bérbeadó eleget téve a Helyiségrendelet 6.§ (2) bekezdésében írt kötelezettségnek a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-t felkérte a jelen szerződés tárgyát képező bérlemény értékbecslésére. A rendelkezésre álló, 2024. december 12. napján kelt értékbecslés és a jelen szerződésben rögzített, felek által megállapított bérleti díj alapján megállapítható, hogy a helyiség forgalmi értéke nem éri el a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt, mely a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, így jelen bérleti szerződés megkötésére a Helyiségrendelet szerinti versenyeztetési szabályok mellőzésével került sor.

3./Jelen szerződés célja, hogy a Városmajori Szabadtéri Színpad mellett lévő vendéglátóipari (büfé) helyiségek albérletbe adása útján – azok jelen szerződésben rögzített feltételek szerinti

hasznosítása révén – a színház kulturális alaptevékenységét kiegészítő, nézők fogadásához szükséges, megfelelő minőségű szolgáltatás nyújtása valósuljon meg.

4./Jelen szerződés megkötéséhez a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága/..... (.....) számú határozatával előzetesen hozzájárult.

II. A szerződés tárgya:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlo bérbe veszi büfé szolgáltatás céljára a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 6835/17 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanak a Városmajori Szabadtéri Színpad melletti területén elhelyezkedő pavilon vendéglátóegységen belüli 12,5 m² és 17,1 m² területű büfé helyiséget, azaz összesen 2 (kettő) darab, 29,6 m² alapterületű büfé helyiséget (a továbbiakban együttesen: Bérlemény vagy színházi büfé).
2. Felek rögzítik, hogy a Bérlo kizárólag az előzetesen meghatározott, jelen szerződés melléklete szerinti vázrajzon jelölt Bérlemény használatára jogosult, azzal, hogy annak középső részén – a katasztrófavédelmi előírások szerint – 2 méter széles utat kell szabadon hagyni teljes hosszában a színházi előadások ideje alatt.
3. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően, a Bérlo előzetesen megtekintette és megismerte a Bérleményt. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény teljesen üres, annak gépészeti felszereléséről, valamint vendéglátóipari tevékenység végzésére, valamint a kiszolgálásra alkalmas felszereléséről Bérlo köteles saját költségén gondoskodni.

III. A szerződés időbeli hatálya

1. Jelen szerződést a felek határozott időtartamra, 2025. május 09. napjától 2025. szeptember 15. napjáig kötik, mely a Bérbeadó által üzemeltetett Városmajori Szabadtéri Színpad (továbbiakban: Színház) színházi játszási évadjának felel meg.
2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadásra és ezzel egyidejűleg birtokbaadási jegyzőkönyv felvételére legkésőbb 2025. május 09-én kerül sor.

IV. Bérlo fizetési kötelezettségei:

1./ Bérleti díj

- 1.1. A bérleti díj összege 260 000 Ft + áfa/hó, azaz kettőszázhatvanezer Forint plusz általános forgalmi adó/hónap.
- 1.2. Bérlo a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla alapján, előre esedékesen, a számla kézhezvételét követő 15 napon belül köteles Bérbeadónak megfizetni.

2./ Üzemeltetési költségek:

2.1. A Bérlo köteles a bérleti időszakban általa elfogyasztott víz, gáz, villany, csatornadíj (továbbiakban: rezsi díj) teljes költségét, a Színház által a tényleges fogyasztás alapján havonta kiállított számla ellenében a Bérbeadó részére, átutalással megfizetni. Köteles továbbá a keletkezett szemét elszállításáról, valamint a helyiség tisztántartásáról saját költségén gondoskodni, továbbá a távközlési szolgáltatások tekintetében a releváns szolgáltatókkal egyéni szerződést kötni.

2.2./ Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérbeadó a Bérleménynek helyt adó helyiségben (étteremben) bárminemű rendezvényt szervez, vagy rendezvények szervezésére alkalmas harmadik fél részére bérbe adja, úgy Bérlo ezt tudomásul veszi és elfogadja, továbbá a felmerülő rezsiköltségek megosztását alkalmasszerűen egyeztetik, figyelemmel a rendezvény jellegére. Bérbeadó vállalja, hogy más vendéglátóipari egység a Színház területén párhuzamosan nem működik a rendezvények alatt.

2.3./ A Bérbeadó a bérleti díj, illetve rezsi díjak a Bérlo általi késedelmes fizetése esetén, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

2.4. / Bérlo a jelen szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles a Bérbeadó Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-76011153 számú bankszámlájára történő átutalással. Bérlo köteles az óvadék megfizetését Bérbeadó részére hitelt érdemlően igazolni. Az óvadék összegének Bérbeadó számlájára történő megérkezése a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele. Bérbeadó az óvadék összegéből közvetlenül elégítheti ki a Bérloval szemben fennálló jogoszerű követelését, amennyiben az erre vonatkozó figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére Bérlo a tartozását az abban foglalt határidőn belül nem egyenlíti ki.

A Bérlo tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a jelen bérleti szerződésből folyó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és mulasztását Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem pótolja, úgy Bérbeadó a követelését az óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni. Amennyiben a Bérbeadó valamely követelését a Bérlo által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérlo írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérlo köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Ha a Bérlo az óvadék feltöltésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, mulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, melynek alapján Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék összege kamatmentesen a Bérlo illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor. Az óvadék visszatérítésére egyebekben a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül kerül sor.

V. Együttműködés tartalma:

1./ Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó, a bérbe adással nem érintett helyiségben (étterem) a szerződés időtartama alatt kulturális eseményeket, rendezvényeket (pl. sajtótájékoztató, művésztalálkozó, kisebb produkciók, koncertek előadása, kulturális fesztivál stb.) tarthat, melyek catering kiszolgálása tekintetében Felek együttműködnek. Jelen szerződés időtartama alatt megrendezésre kerülő eseményeket, annak catering szükségleteit és alkalmankénti szolgáltatási díját az együttműködő partnerek egyeztetik a megfelelő szintű kiszolgálás érdekében.

Amennyiben az igényelt catering szolgáltatás díjáról a Felek nem tudnak megegyezni, úgy a Bérbeadó jogosult más cég catering szolgáltatását igénybe venni.

VI. A Felek kötelezettségei, jogai:

1./ Bérelő a Bérbeadó, valamint a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet bármilyen átalakítási, építési munkákat a Bérleményben. Amennyiben a Bérelő a Bérbeadó és a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végez bármilyen átalakítási, építési munkákat a Bérleményben, az súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérbeadó felhívására, vagy a szerződés megszűnésekor saját költségére köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és az ebből eredő károkat megtéríteni, felmerülő költségeit a bérleti díj ellenében nem számolhatja el és bérleti díj csökkentésére sem tarthat igényt, a Bérbeadóval, vagy a tulajdonos Fővárosi Önkormányzattal szemben sem a szerződés hatálya alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnését követően semminemű kártérítési vagy egyéb tulajdonjogi vagy vagyoni igényt nem támaszthat.

2./ A Bérelő köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésének, megfelelően őrizni, használni, karbantartani és azt a bérlet megszűnésekor rendeltetésszerű, használatra alkalmas állapotban Bérbeadónak visszaszolgáltatni. A nem rendeltetésszerű, valamint szerződésellenes használatból eredő károk megtérítése, valamint az ebből eredő esetleges javítások a Bérelő kötelezettségei.

A Bérelő köteles a Bérlemény színvonalas, a Színház arculatához, művészi jellegéhez illő üzemeltetésére, vendéglátó tevékenység (büfé szolgáltatás) végzésére a szerződés szerinti nyitvatartási időben és a szerződés feltételei szerint.

3./ A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményben megvalósuló vendéglátó tevékenységéhez szükséges képesítéssel, szakértelemmel és szakképzett személyzettel rendelkezik és ezt a bérleti jogviszony alatt fenn is tartja. A Bérelő köteles a működéshez szükséges engedélyeket beszerezni (melyek vonatkozásában a Bérbeadó együttműködik), és a vonatkozó szabályokat, előírásokat betartani és betartatni, erre vonatkozóan a Színházat semminemű felelősség nem terheli.

4./ Felek megállapodnak, hogy a bérlet tárgyát Bérelő csak a jelen szerződésben meghatározott célokra használhatja és a használatot harmadik személy részére nem engedheti át. E rendelkezés megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

5./ Bérelő - a Bérbeadó szabályzatai figyelembevételével - köteles a tevékenységnek megfelelő tűzrendészeti, közegészségügyi, vagyonvédelmi, munkavédelmi, érintésvédelmi- és

biztonságtechnikai stb. előírásokat kidolgozni, betartani és betartatni. Bérő kijelenti, hogy a Bérőadó vonatkozó szabályzatait megismerte és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el.

6./ Bérő köteles a Bérlemény folyamatos takarítására, karbantartására. A Bérő kifejezetten vállalja és tudomásul veszi, hogy az Ő kötelezettsége a falon kívüli vezetékek hibáinak kijavítása, karbantartása, a csatlakozó ponttól a fogyasztó berendezésekig, (beleértve a kapcsolókat és csatlakozó aljzatokat is). A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérő köteles a rendeltetésszerű használatból adódó károsodások, valamint a berendezési tárgyak (pl.: mosdó, stb.) kijavítására, illetve súlyos károsodás, meghibásodás esetén azok pótlására, saját költségén.

7./ Bérő köteles a bérleményben, illetve az általa használt területen keletkezett hulladék gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – gondoskodni.

8./ A Bérőadó jogosult a szerződés időtartama alatt a Bérő tevékenységét a Bérő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizni és szakértő, illetve tanú jelenlétében jegyzőkönyvben rögzíteni. Az olyan meghibásodásokról, amelyek a Bérlemény állagának romlásához vezethetnek, Bérő köteles a Bérőadót haladéktalanul, írásban tájékoztatni.

9./ A Bérőadó biztosítja a működéshez szükséges közműszolgáltatás, valamint a Bérlemény rendeltetésszerű rendelkezésre állását.

10./ Bérőadó vállalja, hogy a Színház műsortervét lehetőség szerint, legkésőbb 2025. április 15. napjáig a Bérő rendelkezésére bocsátja azzal, hogy annak kiegészítési, illetve módosítási jogát fenntartja. A műsorterv módosulásáról a Bérőt haladéktalanul értesíti.

11./ A Bérő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a helyiség lakóövezetben van, így fokozottan figyel a környék lakóinak nyugalma, ennek okán kötelezettséget vállal és felelős a vonatkozó jogszabályok és előírások, valamint – a települési környezetre vonatkozó – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásainak betartásáért.

12./ A Bérlemény előtti parkolót a tevékenységhez szükséges áruk, eszközök szállítására a szükséges időtartamon belül veheti igénybe.

13./ A Bérő tudomásul veszi, hogy reklámhordozókat csak a Bérőadó előzetes írásos jóváhagyásával helyezhet ki.

14./ A Bérő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a bérlet időtartama alatt esti színházi előadások, azt megelőző napokon próbák, míg hétvégenként délelőtti gyermekműsorok vannak a színpadon.

Felek megállapodnak, hogy a Bérő minimálisan az alábbi időszakokban köteles a színházi büfét nyitva tartani és üzemeltetni:

- a színházi próbák alatt
- az előadások vagy rendezvények megkezdését megelőző 2. órától az előadás utolsó szünetének végéig.

Felek a nyitvatartási rendtől eltérhetnek a Bérbeadó hozzájárulásával. A nyitvatartási időre vonatkozó rendelkezések Bérelő általi ismételt, legalább két alkalommal történő megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül kivéve, ha a Bérlemény elhelyezkedése szerinti kerületi önkormányzat élve jogkörével e szerződésen alapuló nyitvatartást hatósági rendelkezéssel korlátozza.

15./ Bérelő a büfé szolgáltatás körében vállalja, hogy:

- a) az árakat önállóan, de a hasonló szolgáltató és vendégekört fogadó intézményekhez kapcsolódó vendéglátóipari egységekhez hasonlóan – a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával – határozza meg;
- b) a Színház dolgozói részére 20%-os kedvezményre jogosító törzskártyát biztosít a Bérleti időszak teljes időtartamára, míg a Színház Partnerei részére egyszeri alkalommal felhasználható, 10%-os kedvezményre jogosító kártyát biztosít;
- c) a büfék személyzeti létszámát a Bérbeadó látogatói és dolgozói létszámához igazítja;
- d) a dohányzási tilalmat betartatja;
- e) törekszik arra, hogy a kínálatában környezetbarát termékek szerepeljenek és szolgáltatásainak megvalósítása során környezetbarát megoldásokat alkalmazzon (pl. hazai termelők termékeinek felhasználása, árusítása; egyszer használatos, műanyag csomagolású termékek mellőzése).

VII. Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás

1./A Bérelő köteles a Bérleményre kiterjedő biztosítást kötni, vagy a meglévő biztosítását a Bérleményre kiterjeszteni.

2./A Bérelő kötelezettsége, hogy – jelen szerződésben foglalt szolgáltatás végzésével összefüggésben – munkáltatói felelősség biztosítással és az ingóságokra kötött vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezzen. A biztosítási szerződés(ek)e)t a Bérelő köteles a jelen szerződés szerinti szolgáltatás megkezdésének időpontjáig megkötni. A szolgáltatás megkezdésének feltétele az érvényes és hatályos biztosítási szerződések bemutatása Bérbeadó részére. A Bérelő köteles a Bérleménybe bevitt összes saját eszközre, bútorra, berendezésre és felszerelésre vonatkozó teljes körű vagyonbiztosítást kötni és azt jelen szerződés hatálya alatt változatlan tartalommal fenntartani. A Bérbeadó a Bérelő által a Bérleménybe bevitt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal. A Bérbeadó vagyonbiztosítása csak a felépítményre terjed ki.

3./A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Bérlemény karbantartása, vagy kárelhárítása az átmeneti kiköltöztetést indokoltá teszi, a Bérleményt a Bérbeadó felszólítására a karbantartás, vagy a kárelhárítás időtartamára részben vagy egészben kiüríti. A Bérelő a kiköltöztetés időtartamára a bérleti díj fizetés alól mentesül. Bérelő a karbantartás, kárelhárítás miatt történő kiürítés esetén cserehelyiségre, elmaradt haszonra, kártérítésre Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat.

4./ Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérleményben, vagy a Színházhoz tartozó ingatlanban, illetve az ingóságokban (melyről leltárjegyzék is készült) a Bérelő vagy vendége kárt okoz köteles azt megtéríteni. Amennyiben Bérelő a jelen szerződés bármely pontjának megszegése a

Színháznak presztízs veszteséget vagy bevételkiesést okoz, úgy a felmerült vagyoni káron túl köteles a Színház jó hírnevében okozott nem vagyoni kár (sérelmi díj) megtérítésére is. Felek megállapodnak, hogy amennyiben harmadik személy Bérő tevékenységével összefüggésben a Színházzal szemben bármilyen igényt, követelést, bírságot stb. fogalmaz meg, úgy azt a Színház jogosult tovább hárítani Bérő felé és Bérő köteles azt haladéktalanul megtéríteni, függetlenül attól, hogy a követelés jogerős határozattal alátámasztott-e vagy sem.

VIII. A szerződés megszüntetése:

1./ Felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

2./ Figyelemmel arra, hogy a Felek a jelen szerződést határozott időre kötik, így a szerződés időtartama alatt szerződő fél csak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén mondhatja fel a szerződést.

Felek ilyen felmondási oknak tekintik a Bérő részéről különösen, de nem kizárólag:

- a) a jelen szerződés IV/1.2, IV/2.1, VI/14., VI/15. pontjában meghatározottak megsértését,
- b) Bérő szándékosan, súlyos gondatlansággal vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése;
- c) amennyiben Bérő ellen felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy törlési eljárást kezdeményeztek;
- d) ha a Bérő büfé működtetésére vonatkozó engedélyét az illetékes szerv - a Bérő érdekkörébe tartozó okból – nem adja meg, visszavonja vagy hatályon kívül helyezi,

3./Amennyiben Bérő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, illetve rezsi díjakat nem fizeti meg, a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a Bérleményt rendeltetésével vagy a szerződésben rögzítettekkel ellentétesen használja, továbbá amennyiben a Bérő vagy alkalmazottai, illetve a Bérő érdekében eljáró harmadik személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó a Bérőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 napos határidő kitűzésével felszólítja. Ha a Bérő a felszólításnak határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó további 20 napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.

4./A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (12.) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a szerződést a Bérbeadó kártérítés nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

5./ Bérő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 15 (tizenöt) napon belül – Bérbeadó által meghatározott időpontban – a Bérlemény állagának sérelme nélkül elmozdítható, a Bérő tulajdonát képező ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni.

Bérő jelen szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Helyiségrendeletben meghatározott mértékű használati díjat köteles fizetni a közüzemi és egyéb költségek megtérítése mellett. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.

Amennyiben a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlőnek az óvadék összegét meghaladó tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényt szerezni.

6./ Bérő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor kártérítésre, illetve csere helyiségre nem tarthat igényt.

7./ A Bérbeadó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Helyiség a rendeltetésszerű használatra több mint 15 napon át alkalmatlan, kivéve, ha a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapot a Bérbeadónak fel nem róható okból adódik. Az alkalmatlansággal érintett időszakra vonatkozóan Bérőnek bérleti díj fizetési kötelezettsége nincsen.

IX. Egyéb rendelkezések

1./Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, emailben, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat 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.

2./Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

3./A Felek rögzítik, hogy amennyiben a megjelölt kapcsolattartók személyében, adataiban, elérhetőségében változás állna be, úgy erről - jelen szerződés módosítása nélkül – kötelesek a másik Felet a változásról haladéktalanul írásban, és igazolható módon értesíteni.

Kapcsolattartók:

Bérbeadó részéről:

Értesítési cím: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Bérlő részéről: Nádas Lajos

Értesítési cím: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

4./ Felek közül a Bérbeadó és a Bérlő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, mely a jelen megállapodás megkötése napján nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt, adószáma érvényes.

5./ Bérlő – a Helyiségrendelet 7.§ (2) bekezdésének eleget téve– jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása.

6./ Az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően Bérlő vállalja:

- a) a beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítését,
- b) az átengedett nemzeti vagyonnak a szerződési előírásoknak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelő használatot,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

7./Bérlő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. b) pontjában meghatározott, átlátható szervezetekre vonatkozó feltételeknek megfelel.

8./Jelen szerződést Felek csak írásban módosíthatják, ide nem értve a kapcsolattartók személyében, adataiban bekövetkező esetleges változásokat.

9./Jelen Szerződés a IV/2.4. pontjában rögzítettek szerinti óvadék Bérbeadó számlájára történő megérkezésének napján lép hatályba.

10./Felek kijelentik, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsődlegesen egyeztetés útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, Szerződő Felek a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

11./Felek tudomásul veszik, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címen nem tagadható meg.

12./A Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.

13./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros Önkormányzata 40/2006. (VII. 14.) számú, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletei (Helyiségrendelet) irányadók.

Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2025..... hó nap

.....
Szabad Tér Színház Nonprofit Kft.
képviseli Benkő Nóra, ügyvezető
Bérbeadó

.....
L&L Amazing Event Kft.
képviseli Nádasi Lajos, ügyvezető
Bérlő

ellenjegyezte:
Bíró Anikó
operatív és gazdasági igazgató