

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester) részéről a tulajdonos képviseletében eljáró BFKV Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cég szám: 01-10-042695, adószám: 12006003-2-41) képviseli: Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrésről a **Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Liliom u. 41., adószám: 21455584-2-43, képviseli: Szabó György ügyvezető), mint Bérlető (a továbbiakban: **Bérlető**)

között a Fővárosi Közgyűlés döntése alapján az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, az alább felsorolt nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadása.

Ssz.	Ker.	Megnevezés / cím	Hrsz	Terület (m ²)	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó éves bérleti díj
1	9	Liliom u. 41	37114	1012 (1805)	1/1	lakóház, udvar	2 233 700

A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlető bérbe veszi az 1. pontban leírt ingatlanokat **jelen bérleti szerződés aláírásának napjától határozatlan** időtartamra.

Tekintettel arra, hogy a Bérlető az ingatlanokat – korábban kötött közszolgáltatási szerződés alapján, hasznokölcsön jogcímén – jelen bérleti szerződés aláírását megelőzően is folyamatosan használta és birtokolta, ezért a korábban kötött közszolgáltatási szerződésben szereplő hasznokölcsön megszűnésének napjától a jelen bérleti szerződés aláírásának napjáig a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles fizetni. A használati díj megfizetésére egyebekben e szerződés 3. pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

2. Bérleti díj:

a./ A **bérleti díj** összege mindösszesen **186.142.- Ft /hó + ÁFA**, mely 2012. évtől évente, január 1-jei hatállyal a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyév megelőző évre hivatalosan közzétett átlagos fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100,-Ft-ra kerekítve emelkedik.

Az 1. pontban megjelölt egyes ingatlanokra vonatkozó bérleti díjak megoszlását a szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. melléklet tartalmazza.

b./ A megállapított bérleti díjon felül Bérlető kötelezettsége minden az ingatlanok használatával összefüggésben **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése

c./ Bérlető háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **558.425,-Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni.

d./Bérlő köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **930.710,- Ft összegű óvadékot** megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt.

e./ Bérlő a 2.c/ és d/ pontja szerinti megszerzési díjat, valamint az óvadékot legkésőbb 2011. december 31. napjáig köteles Bérbeadónak megfizetni.

Szerződő Felek jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2. a/ pontban foglaltak szerint történő emelése esetén az óvadék összegét a különbség összegével – bérbeadó külön felhívására - 8 (nyolc) munkanapon belül kiegészíti.

Az óvadék összegét a Bérbeadó akkor használhatja fel, ha a Bérlő bármelyik, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. Az óvadék összeg felhasználása nem csorbítja a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot is, hogy Bérlőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásáról Bérbeadó írásban köteles Bérlőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználását követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzösszeget visszapótolni. Amennyiben Bérlő ezen fizetési kötelezettségének (az óvadék feltöltésének) nem tesz eleget, úgy mulasztása felmondási oknak minősül a Bérbeadó részéről.

Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot felhasználja, úgy a felhasználás időpontjától az óvadék Áfa köteles fizetési kötelezettsége válik.

Egyebekben az óvadék szabályaira a Ptk. 270-271 §-ai az irányadók.

3. A bérleti díj fizetése

Bérlő a bérleti díjat a szerződés aláírásának napjától havonta, a számla kibocsátásától számított 15 napon belül köteles a Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlára átutalni. Bérlő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkor szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. Az ingatlanok használata, karbantartás, építési munkák

A Bérlő az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

Bérlő jogosult az 1. pontban meghatározott önkormányzati ingatlanok birtoklására, használatára, a tevékenységével, valamint az ingatlanok üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkor hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlanokban Bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Bérlő feladata.

A Bérbeadó a bérleményben található berendezési tárgyakért, felszerelésekért semmilyen kártérítési kötelezettséget, a bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokban lévő értékeire vagyonbiztosítást és tevékenységével összefüggésben okozott károkra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlet tartama alatt a szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.

Bérlő a bérlemény állagmegóvásához szükséges, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) vonatkozó bekezdéseiben rögzített fenntartási, karbantartási munkákat ellátja, ezen munkálatoknak a költségeit viseli.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az ingatlanokban bármilyen átalakítást, bővítést, nem a karbantartás, felújítás körébe tartozó építési munkát kizárólag Bérbeadó, illetőleg a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával, illetőleg külön megállapodás alapján végezhet.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlő - erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában - fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt sem Bérbeadótól, sem Tulajdonostól nem követelheti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát is saját maga köteles a saját költségére elvégezni, illetőleg elvégeztetni, és Bérbeadótól ezek megtérítését sem követelheti.

Bérlő a bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet, amennyiben az építési tevékenységhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.

Bérbeadó az alábbi esetekben felelősségét kifejezetten kizárja:

- a. a bérlői üzemszerű működés körében keletkezett bármely kár;
- b. a bérlet tárgyában lévő berendezésekben keletkezett kár;
- c. baleseti károk, betörés, alkalmazottak károkozása.

5. Egyéb kikötések

Bérlő köteles a bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani.

Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a bérleményben Bérlőnek kell elvégeznie és költségeit viselnie.

Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti, a Bérlő által a bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül.

A bérleti időszak folyamán Bérlő mindenkor köteles saját költségén teljesíteni a saját tulajdonát és a bérlemény használatát illető minden tűzvédelmi és egyéb hatósági és közmű szolgáltatási előírást.

Bérlő adataiban történt változást köteles Bérbeadónak írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni.

Felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokat osztható szolgáltatásként kezelik. Így amennyiben a Bérelő bármely ingatlan tekintetében szerződésszegést követ el, az kizárólag az adott ingatlan tekintetében keletkeztet jogokat illetve kötelezettségeket. Ebben az esetben a Bérbeadó jogosult és köteles a Bérelővel egyeztetni, és az adott ingatlannal kapcsolatban kialakult vitás helyzetet lehetőség szerint szóban, vagy amennyiben az nem lehetséges, szerződés módosítással, vagy kiegészítéssel rendezni a Felek megegyezése szerint.

6. Bérleti jog megszűnésének esetei

A bérleti szerződés megszűnik az Ltv. 23. §, valamint 39. §-aiban szabályozott esetekben.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt saját költségén, cserehelyiség és terület biztosítása nélkül köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban, Bérbeadónak átadni.

A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő köteles a helyiséget kifizetett közüzemi számlákról beszerzett „0”-ás tartozást igazoló, szolgáltatók által kiadott nyilatkozatokkal a Bérbeadó részére átadni.

Amennyiben Bérelő a helyiség kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a jogcím nélküli használat idejére a mindenkori piaci bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat köteles megfizetni a jelen szerződés 3. pontjában meghatározottak szerint.

A Bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben az ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat tulajdonából kikerülnek.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármely oknál fogva megszűnik, vagy a felek azt megszüntetik, a Bérbeadó nem köteles a Bérelőnek csereingatlant felajánlani.

7. Felmondás, szerződés megszűnése

Bérbeadó a Ltv. 24. és 25. §-ában szabályozottak szerint a szerződést írásban felmondhatja. A szerződő felek a Ltv. 43. §-ában foglaltak alapján megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél indokolás nélkül írásban felmondhatja a tárgyévet követő év december 31.-ére.

8. Birtokbaadás

Bérelő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, valamennyi ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tart, különös tekintettel arra, hogy az ingatlanokat huzamos ideje folyamatosan használja. Tekintettel arra, hogy Bérelő birtokon belül van, ezért külön birtokbaadás nem szükséges, azonban Felek a bérleti jogviszony kezdetekor az ingatlanok állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel.

9. Kapcsolattartás

Minden értesítést, valamint egyéb közlést, mely jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban magyar nyelven kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy telefax útján, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

Bérbeadó képviselője:

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató,
Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 13/A.), telefax: 3252-444, e-mail: vagyongazd@bfvk.hu

Bérlő képviselője:

Szabó György ügyvezető,
Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit Kft. (1094 Budapest, Liliom u. 41), telefon: 456-2048, e-mail: trafo@trafo.hu

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen szerződésben írt telefaxszámot bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és a telefax útján küldött üzenet ezért nem jut el hozzá. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban megjelölt e-mail címeken folytatott elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.

10. Záró rendelkezések

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, 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 mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2011.

Budapest Főváros Önkormányzat
képviselőjében

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
BFVK Zrt. vezérigazgató
Bérbeadó

Ellenjegyzte: *Hozzájárulás a 3026/11/1321*
BFVK Zrt. vezérigazgatója

Ellenjegyzte:

Sárádi Kálmánné dr.
Főjegyző

Városi Tervező és Építési Kft.
2011. 10. 28.



Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit
Kft.

Szabó György
ügyvezető
Bérlő



dr. Kelemen Barnabás
aljegyző

2011 OKT 06.

Sorsz	Telep., ker.	Megnevezés/ cím	Helyrajzi szám	Terület (m2)	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eFt)	Nettó		
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj Óvadék összege
Trafó Kortárs Művészetek Háza										
1	9	Lilium u. 41	0037114/ 0000/ 0/0	1012 (1805)	1/1	lakóház, udvar	536 085 000 Ft	2 233 700 Ft	186 142 Ft	558 425 Ft
							536 085 000 Ft	2 233 700 Ft	186 142 Ft	558 425 Ft
										930 710 Ft