

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester) részéről a tulajdonos képviselőjében eljáró BFVK 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**),

másrészről a **Kolibri Gyermek- és Ifjúsági Színház Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft.** (székhely: 1061 Budapest, Jókai tér 10., adószám: 23395778-2-42, képviseli: Novák János), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

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.

Szsz.	Ker.	Megnevezés / cím	Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó éves bérleti díj
33		Szent-Tulipán utca 1 endre	4820	744	1/1	Üdülő	1 250
34	6	Andrássy út 74	28661/ 0/ A/1	50	1/1	Kolibri fészek	290 000
35	6	Andrássy út 74	28661/ 0/ A/3	69	1/1	Kolibri Fészek	1 780 000
36	6	Andrássy út 74	28661/ 0/ A/4	24	1/1	Raktár	168 000
37	6	Andrássy út 77	29533/ 0/ A/1	230	1/1	Kolibri Pince	1 880 000
38	6	Jókai Mór tér 10	29056/ 0/ A/1	1 153	1/1	Kolibri Színház	15 000 000
39	6	Jókai Mór tér 10	29056/ 0/ A/2	46	1/1	Színház kieg. helység	659 000
40	6	Jókai Mór tér 3	29066/ 0/ A/19	65	1/1	Iroda	1 411 000
41	6	Vörösmarty Mihály utca 31	29496/ 0/ A/5	30	1/1	Raktár	364 000

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

Tekintettel arra, hogy a Bérelő az ingatlanokat – korábban kötött közszolgáltatási szerződés alapján, haszonkölcsön jogcímén – jelen bérleti szerződés aláírását megelőzően is folyamatosan használta és birtokolta, ezért a korábban kötött közszolgáltatási szerződésben szereplő haszonkölcsön 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 **1.796.104,- Ft /hó + ÁFA**, mely 2012. évtől évente, január 1-jei hatállyal a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet 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 Bérő kötelezettsége minden az ingatlanok használatával összefüggésben **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése.
- c./ Bérő háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **5.388.313.- Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni.
- d./ Bérő köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **8.980.520.- Ft összegű óvadékot** megfizetni. Bérő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt.
- e./ Bérő 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 Bérő 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 Bérő 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 Bérőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásáról Bérbeadó írásban köteles Bérőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználását követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzeszeget visszapótolni. Amennyiben Bérő 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 kötelezettségé válik.

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

### **3. A bérleti díj fizetése**

Bérő 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. Bérő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkor szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

### **4. Az ingatlanok használata, karbantartás, építési munkák**

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

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

*X. Kovács János*



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 vagyombiztosítást 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 építésügyi 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.

*X. Kovács János*

*X*



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

Bérló 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 Bérló 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 Bérlóval 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. §-ában szabályozott esetekben.

Bérló 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 Bérló köteles a helyiséget kifizetett közüzemi számlákról beszerzett „0”-ás tartozást igazoló, szolgáltatók által kiadott nyilatkozatokkal a Bérbeadó részére átadni.

Amennyiben Bérló 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 Bérlónek 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 tárgyévét követő év december 31.-ére.

## **8. Birtokbaadás**

Bérló 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 Bérló birtokon belül van, ezért külön birtokbaadás nem szükséges, azonban Felek a bérleti jogviszony kezdetekor az ingatlanok állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel.

*X. Bérbeadó*





## 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 Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 13/A.), telefax: 3252-444., e-mail: vagyon@bfvk.hu

### Bérlő képviselője:

Novák János  
Kolibri Gyermek- és Ifjúsági Színház Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. (1061 Budapest, Jókai tér 10.), telefon: 353-4633, 353-4465, 332-2585, e-mail: kolibri@szinhaz.hu

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a térítvevény "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 képviselésében**

~~Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság~~

**Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal**  
BFVK Zrt. vezérigazgató

**Bérbeadó**

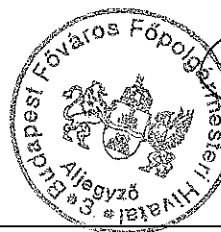
Ellenjegyezte:

**Sáradi Kálmáné dr.**  
Főjegyző

Vasó Tibor főosztályvezető  
2011. 11. 23.

### **Kolibri Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft.**

**Novák János**  
ügyvezető  
Bérlő



**dr. Kelemen Barnabás**  
aljegyző



Sorsz	Telep., ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eft)	Nettó			
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj	Óvadék részlege
5102 Kolibri Színház											
33	Szenvedre	Tutipán utca 1	0004820/ 0000/ A/000	744	1/1	Üdülő	17 500 Ft	1 250 Ft	104 Ft	313 Ft	313 Ft
34	6	Andrássy út 74	0028661/ 0000/ A/001	50	1/1	Kolibri fészek	3 150 Ft	290 000 Ft	24 167 Ft	72 500 Ft	72 500 Ft
35	6	Andrássy út 74	0028661/ 0000/ A/003	69	1/1	Kolibri Fészek	22 800 Ft	1 780 000 Ft	148 333 Ft	445 000 Ft	445 000 Ft
36	6	Andrássy út 74	0028661/ 0000/ A/004	24	1/1	Raktár	2 300 Ft	168 000 Ft	14 000 Ft	42 000 Ft	42 000 Ft
37	6	Andrássy út 77	0029533/ 0000/ A/001	230	1/1	Kolibri Fince	28 400 Ft	1 880 000 Ft	156 667 Ft	470 000 Ft	470 000 Ft
38	6	Jókai Mór tér 10	0029056/ 0000/ A/001	1 133	1/1	Kolibri Színház	171 200 Ft	15 000 000 Ft	1 250 000 Ft	3 750 000 Ft	3 750 000 Ft
39	6	Jókai Mór tér 10	0029056/ 0000/ A/002	46	1/1	Színház kieg. helyiség	6 800 Ft	659 000 Ft	54 917 Ft	164 750 Ft	164 750 Ft
40	6	Jókai Mór tér 3	0029066/ 0000/ A/019	65	1/1	iroda	14 700 Ft	1 411 000 Ft	117 583 Ft	352 750 Ft	352 750 Ft
41	6	Vörösmarty Mihály utca.31	0029496/ 0000/ A/005	30	1/1	Raktár	4 100 Ft	364 000 Ft	30 333 Ft	91 000 Ft	91 000 Ft
							270 950 Ft	21 553 250 Ft	1 796 104 Ft	5 388 313 Ft	8 980 520 Ft

X

X. Kovács János

