

## Haszonbérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István Főpolgármester)(a továbbiakban: **Tulajdonos**) részéről a tulajdonos képviseletében eljáró **BFVK Zrt.** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzék szám: 01-10-042965, adószám: 12006003-2-43) képviseli: dr. Nagyunyomi-Sényi Gábor vezérigazgató), mint Haszonbérbe Adó (a továbbiakban: **Haszonbérbe Adó**),

másrészről **Új Színház Nonprofit Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Paulay E. u. 35., adószám: 21812284-2-42, képviseli: Dörner György ügyvezető), mint Haszonbérbe Vevő (a továbbiakban: **Haszonbérbe Vevő** vagy **Haszonbérelő**)

a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között a Gazdasági Bizottság *1118/2013.(12.15.)* számú határozata alapján, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel, annak rögzítése mellett, hogy a Haszonbérbe Adó a Fővárosi Közgyűlés határozatával elfogadott Közszolgáltatási Keretszerződés alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot a jelen szerződésen alapuló ügylet során haszonbérbeadóként képviselni.

### 1. A szerződés tárgya

1.1 Jelen szerződés tárgya a Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, alábbi vagyonelemek, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok (a továbbiakban a felsorolt vagyonelemek együttesen: **Bérlemény**) haszonbérbe adása:

#### 1.1.1 Társasházi Ingatlanok

Ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m2)	Tul. hányad
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/2	18	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/3	23	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/4	7	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/5	22	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/6	6	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/A/7	34	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/8	25	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/9	12	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/10	144	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/11	12	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/12	11	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/13	12	1/1

6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/14	42	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/15	49	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/16	52	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/17	82	1/1
6	Paulay Ede utca 33	29321/ 0/ A/18	7	1/1
6	Paulay Ede utca 37	29319/ 0/ A/2	356	1/1

### 1.1.2. Nem társasházi ingatlan

6	Paulay Ede utca 35	29320	1 358	1/1
---	--------------------	-------	-------	-----

1.2 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdésének 16. pontja szerint a fővárosi önkormányzat feladata különösen az országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása, közművelődési tevékenység támogatása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, mely törvényhelyre figyelemmel jelen szerződés aláírásával Haszonbérbe Adó haszonbérbe adja a Haszonbérelő haszonbérbe veszi a Bérleményt 2014. január 1. napjától határozatlan időtartamra.

1.3 Szerződő Felek megállapodnak abban és kifejezetten rögzítik, hogy az 1.1. pontban felsorolt vagyonelemek haszonbérbeadása együttesen, jogilag oszthatatlan szolgáltatásként képezi a jelen szerződés tárgyát. Jelen szerződésben a továbbiakban Bérlemény elnevezés alatt az 1.1. pontban megjelölt vagyonelemek jogilag elválaszthatatlan összessége értendő.

1.4 A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény haszonbérbeadása arra tekintettel történik, hogy az, mint színházépület és az ahhoz kapcsolódó helyiségek/ingatlanok – a Haszonbérelő által folytatott színházi tevékenységre tekintettel – hasznot hajtó dolognak minősül. A Bérlemény, mint jogilag oszthatatlan egység haszna az abban működő színház jegy- és bérletbevétele.

1.5 A haszonbérleti jog alapján a Haszonbérelő saját nevében jogosult a közfeladatként ellátott szolgáltatása ellenértéke fejében számlát kibocsátani és az e tevékenység gyakorlásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat elszámolni.

## 2. Haszonbérleti díj, egyéb költségek, óvadék:

2.1 A Bérlemény után fizetendő haszonbérleti díj éves összege a Haszonbérelő által tárgyévben realizált nettó jegy- és bérletbevétel 1 %-a + ÁFA (a továbbiakban: **Haszonbérleti díj**).

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Haszonbérelő a Haszonbérleti díjat akként egyenlíti ki, hogy jelen megállapodás aláírását követően havonta, tárgyhót követően utólag 30.000\_Ft + ÁFA összeget fizet az éves haszonbérleti díj terhére, haszonbérleti díj előleg címén (a továbbiakban: **Haszonbérleti díj előleg**).

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tárgyévben megfizetett Haszonbérleti díj előleggel egymással utólag, a tárgyévet követő január 31. napjáig elszámolnak, tekintettel arra, hogy

szükséges, hogy rendelkezésére álljanak a Haszonbérleti díj összegének meghatározásául szolgáló tárgyévben elért tényleges nettó jegy- és bérletbevételi adatok.

Haszonbérő köteles a társaság könyvvizsgálója által hitelesített, az előadó-művészeti szervezetek és az előadó-művészeti érdekképviseleti szervezetek működésével kapcsolatos hatósági eljárások és adatszolgáltatások részletes szabályairól szóló 14/2012. (III. 6.) NEFMI rendelet alapján, a támogatási igazolás kiadásához összeállított jegybevételi kimutatás szerinti, a színház saját jegyértékesítési rendszerében kibocsátott és abban elszámolásra került tárgyévi nettó jegy- és bérletbevételi adatokat tárgyévet követő január 15. napjáig megküldeni Haszonbérbe Adó részére. Amennyiben a már megfizetett Haszonbérleti díj előleg nem éri el a Haszonbérleti díjat, úgy Haszonbérő köteles a különbözetet tárgyévet követő január 31. napjáig kiegyenlíteni; amennyiben a már megfizetett Haszonbérleti díj előleg meghaladja a Haszonbérleti díjat, úgy Haszonbérbe Adó köteles a különbözetet tárgyévet követő január 31. napjáig visszatéríteni.

Haszonbérő a haszonbérleti díj előleget jelen szerződés hatályba lépésének napjától havonta, tárgyhót követően utólag Haszonbérbe Adó számlája kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlára átutalni. Haszonbérő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkorai szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

- 2.2 A megállapított Haszonbérleti díjon felül Haszonbérbe Vevő kötelezettsége a Bérlemény használatával összefüggésében felmerülő üzemeltetési költség (különösen: takarítás, karbantartás), rezsiköltség (különösen: közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás) és a közterhek viselése.

Haszonbérbe Vevő köteles 3 havi Haszonbérlet díj előlegnek megfelelő, azaz 90.000,- Ft azaz Kilencvenezer forint összegű **óvadékot** megfizetni.  
Haszonbérő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt. Az óvadék megfizetése a haszonbérleti szerződés hatálybalépésének feltétele.

Az óvadék összegét a Haszonbérbe Adó akkor használhatja fel, ha a Haszonbérő bármelyik, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségének nem, vagy nem megfelelően tesz eleget és ezzel összefüggésben a Haszonbérbe Adónak, vagy a Tulajdonosnak követelése keletkezik, ideértve különösen a Haszonbérleti díj előleg megfizetésére vonatkozó kötelezettség késedelmes teljesítését vagy elmulasztását. Az óvadék összeg felhasználása nem csorbítja a Haszonbérbe Adó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint igényérvényesítési lehetőségeket, beleértve azt a jogot is, hogy Haszonbérőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen haszonbérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásról Haszonbérbe Adó írásban köteles Haszonbérbe Vevőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználásról való tájékoztatást követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzösszeget visszapótolni.  
Amennyiben a Haszonbérbe Adó az óvadékot felhasználja, úgy a felhasználás időpontjától az óvadék Áfa köteles fizetési kötelezettségé válik.

### 3. A Bérlemény használata, karbantartás, építési munkák

- 3.1 A Haszonbérbe Vevő a Bérleményt a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

3.2 Haszonbérbe Vevő jogosult a Bérlemény birtoklására, használatára, hasznai szedésére, a tevékenységével, valamint a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkor hatályos önkormányzati rendelkezések figyelembevételével.

3.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény albérletbe adására kizárólag a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 27.§ (3) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával van mód.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.1.1. szerinti társasházi ingatlanok esetén Haszonbérelő köteles értesíteni Haszonbérbe Adót valamint Tulajdonos részéről a vagyongazdálkodási valamint a Haszonbérelő feletti szakmai felügyeletet gyakorló szervezeti egységet az adott ingatlanra vonatkozó társasházi közgyűlésről, a tudomásszerzést követő 48 órán belül. Haszonbérelő köteles az értesítéssel egyidejűleg a társasházi közgyűlési meghívót és a határozatokra vonatkozó konkrét döntési javaslatokat pontonként részletezve továbbítani. Szerződő Felek rögzítik, hogy Haszonbérelő abban az esetben is köteles a Tulajdonos érdekeinek érvényesítése érdekében eljárni a társasházi közgyűlésen, ha visszajelzés részére a rendelkezésre álló határidőben nem érkezik.

3.4 Haszonbérbe Vevő tudomásul veszi, hogy Haszonbérbe Adó a Bérleményben Haszonbérbe Vevő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Haszonbérbe Vevő feladata.

3.5 A Haszonbérbe Adó a Bérleményben található berendezési tárgyakért, felszerelésekért semmilyen kártérítési kötelezettséget, a Bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Káresemény esetén a Haszonbérbe Vevő haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Szerződő Felek együttműködésre kötelezettek. Elemi kár vagy életveszély esetére a Haszonbérbe vevő ezennel hozzájárul, hogy a Haszonbérbe Adó vagy Tulajdonos a Bérleménybe a haszonbérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket tegye.

Haszonbérbe Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben lévő értékeire vagyongarantációt és tevékenységével összefüggésben okozott károkra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt, és a haszonbérleti jogviszony alatt fenntartja.

3.7 Haszonbérbe Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás hatálya alatt a Bérlemény teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.

3.8 Haszonbérbe Vevő a Bérlemény állagmegóvásához szükséges, a Rendelet vonatkozó bekezdéseiben rögzített fenntartási, karbantartási munkákat ellátja és ezen munkálatok a költségeit viseli.

3.9 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartásához szükséges, a nem értéknövelő felújítási és javítási költségeket a Haszonbérelőnek kell viselnie. Ez a Bérlemény rendes használatával együtt járó, rendszeresen előforduló, szokásos felújításokat és javításokat jelenti. A rendkívüli felújítás és javítás költségei a

Haszonbérbe Adót terhelik. Rendkívülinek tekintendők különösen azok a szükséges javítások illetőleg felújítások, amelyek a rendes használat folytán szükségessé vált helyreállítást meghaladják; az épületek, építmények elemi csapásból származó kárainak javítási, felújítási, pótlási, ill. helyreállítási munkálatai.

- 3.10 Szerződő Felek rögzítik, hogy az állagmegóvással illetve a Bérlemény rendeltetésszerű állapotban tartásával kapcsolatban Haszonbérlő által saját költségen elvégzett tevékenység eredményén Tulajdonos tulajdont szerez minden külön ellenszolgáltatás nélkül, tehát térítésmentesen a haszonbérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg.
- 3.11 Haszonbérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben bármilyen átalakítást, bővítést, nem a karbantartás körébe tartozó építési munkát kizárólag a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával, illetőleg a Tulajdonossal kötött külön megállapodás alapján, az abban meghatározott feltételekkel végezhet.
- 3.12 Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy Haszonbérlő – erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában – a 3.11. pontban hivatkozott munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt sem Haszonbérbe Adótól, sem Tulajdonostól nem követelheti.
- 3.13 Haszonbérbe Vevő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény fenntartásához és az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát saját maga köteles a saját költségére elvégezni, illetőleg elvégeztetni, és Haszonbérbe Adótól ezen munkák költségeinek megtérítését sem követelheti.
- 3.14 Haszonbérbe Vevő a Bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet, amennyiben az építési tevékenységhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.

#### **4. Egyéb kikötések**

- 4.1 Haszonbérbe Vevő köteles a Bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani, illetve ezen előírások szerinti vizsgálatokat elvégeztetni. Haszonbérbe Vevő köteles továbbá az előírásokban meghatározott berendezéseket saját költségén beszerezni, karbantartani, vizsgáltatni és szükség szerint cserélni.
- 4.2 Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a Bérleményben Haszonbérbe Vevőnek kell elvégeznie és költségeit viselnie.
- 4.3 Haszonbérbe Adó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti a Haszonbérbe Vevő tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül.
- 4.4 Szerződő Felek adataikban történt változást kötelesek egymással írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni.
- 4.5 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát oszthatatlan szolgáltatásként kezelik. Így amennyiben a Haszonbérlő a szerződés bármely része, az 1.1. pontban felsorolt vagyonelemek bármelyike tekintetében szerződésszegést követ el, úgy a szerződésszegés jogkövetkezményei a teljes szerződés tekintetében alkalmazandók.

4.6 A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) rendelkezéseire tekintettel a Haszonbérő kijelenti, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül. A Haszonbérő tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás esetén jelen szerződést a Haszonbérbe adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja.

4.7 A Haszonbérő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy:

- a) a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a Bérlemény hasznosításban - a Haszonbérővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

4.8 Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Haszonbérbe Adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a hasznosításában részt vevő bármely - a Haszonbérővel 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. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a Haszonbérővel közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

## **5. A szerződés időtartama, megszűnése, felmondás**

5.1. Jelen haszonbérleti szerződés 2014. január 1. napján lép hatályba és határozatlan időre jön létre.

5.2. Jelen haszonbérleti szerződést 1 hónapos felmondási határidővel a Szerződő Felek írásban indoklás nélkül felmondhatják.

A Haszonbérleti jogviszony megszűnik, amennyiben az 1.1. pontban felsorolt vagyonelemek bármelyike Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonából kikerül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Jelen pontban foglaltak rögzítésére a szolgáltatás oszthatatlanságának figyelembevételével került sor.

## **6. Birtokbaadás**

Haszonbérő kijelenti, hogy a Bérlemény műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja, különös tekintettel arra, hogy a Bérleményben korábbi bérleti jogviszonyára tekintettel huzamos ideje folyamatosan birtokban van. Tekintettel arra, hogy Haszonbérő birtokon belül van, ezért külön birtokbaadás nem szükséges, azonban Szerződő Felek a haszonbérleti jogviszony kezdetét követő 15 napon belül a Bérlemény állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel, mely jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.

## **7. 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, telefax és e-mail útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:



Haszonbérbe Adó képviselője:

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató,  
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1012 Budapest, Attila út 13/A), telefax: 3252-444, e-mail: vagyon@bfvk.hu

Haszonbérbe Vevő képviselője:

Dörner György ügyvezető  
Új Színház Nonprofit Kft. (1065 Budapest, Paulay E. u. 35.), telefax: 351 8511 e-mail: ujszinhaz@ujszinhaz.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.  
Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban megjelölt e-mail címen folytatott elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.

**8. Záró rendelkezések**

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény valamint a Rendelet mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vagyontárgyak tekintetében a közöttük hatályban volt 2012.05.16.-án módosított 2011.11.23.-án aláírt Bérleti szerződést külön okiratban, az abban részletezett feltételek szerint közös megegyezéssel megszüntették.

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

Budapest, 2013. ~~2013. DEC. 10.~~

Budapest, 2013. *12. 21.*

**Budapest Főváros Önkormányzata**  
képviseletében

*[Handwritten signature]*

.....  
**dr. Nagyunyomi-Sényi Gábor**  
BFVK Zrt. vezérigazgató  
Haszonbérbe Adó

**Új Színház Nonprofit Kft.**

*[Handwritten signature]*

.....  
**Dörner György**  
ügyvezető  
Haszonbérbe Vevő

Pénzügyi ellenjegyzést végezte  
*[Handwritten signature]* 2013 DEC 21.

.....  
**Verő Tibor megbízásából**  
Pénzügyi Főosztályvezető

Melléklet:  
- Bérlemény állapotát rögzítő jegyzőkönyv