

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Érk.: 2011 DEC 07. Ikt.sz.: h5h.

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 **Vígszínház Nonprofit Kft.** (székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 14., adószám: 23395819-2-41, képviseli: Eszenyi Enikő), 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.

Sz.	Ker.	Megnevezés / cím	Hrsz.	Terület (m2)	Tul. hányad	Rendeltetés	Nettó éves bérleti díj
50	5	Váci utca 9	24386/ 0/ A/1	394	1/1	Pesti Színház	7 801 000
51	5	Váci utca 9	24386/ 0/ A/2	129	1/1	Pesti Színház	2 554 200
52	5	Váci utca 9	24386/ 0/ A/12	835	1/1	Pesti Színház	16 533 000
53	5	Váci utca 9	24386/ 0/ A/17	420	1/1	Pesti Színház	8 316 000
54	5	Váci utca 9	24386/ 0/ A/19	45	1/1	Pesti Színház	891 000
55	5	Váci utca 9	24386/ 0/ A/20	28	1/1	Pesti Színház	554 400
56	13	Ditrői Mór utca 3	25093/ 0/ A/3	72	1/1	Hangstúdió	2 419 200
57	13	Pannónia utca 10	25101/ 1/ A/1	28	1/1	Műhely	408 000
58	13	Pannónia utca 10	25101/ 1/ A/2	452	1/1	Asztalos műhely	4 881 600
59	13	Pannónia utca 4	25098/ 0/ A/22	92	1/1	Raktár	828 000
60	13	Pannónia utca 4	25098/ 0/ A/23	151	1/1	Raktár	906 000
61	13	Pannónia utca 4	25098/ 0/ A/24	42	1/1	Mosoda	403 200
62	13	Pannónia utca 6	25099/ 0/ A/28	474	1/1	Raktár	1 980 000
63	13	Pannónia utca 8	25100/ 0/ A/2	52	1/1	Jegyiroda	1 143 800
64	13	Pannónia utca 8	25100/ 0/ A/3	124	1/1	Raktár	595 200
65	13	Pannónia utca 8	25100/ 0/ A/4	95	1/1	Raktár	912 000
66	13	Pannónia utca 8	0025100/ 0/ A/5	189	1/1	Raktár	1 587 600
67	13	Szent István körút 14	25096	3 079	1/1	Színház	267 229 400
				(12.149)			
68	13	Szent István körút 16	25094/ 0/ A/49	186	1/1	Jelmeztár	1 785 600
69	13	Vígszínház utca 5	25091/ 0/ A/5	126	1/1	Műhely	1 356 000

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 **26.923.767,- 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 Bérló kötelezettsége minden az ingatlanok használatával összefüggésében **felmerülő üzemeltetési (közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás, takarítás, karbantartás) és rezsiköltség** viselése.

c./ Bérló háromhavi bérleti díjnak megfelelő, azaz **80.771.300,- Ft + Áfa megszerzési díjat** köteles megfizetni.

d./ Bérló köteles öt havi nettó bérleti díjnak megfelelő, azaz **134.618.835,- Ft összegű óvadékot** megfizetni. Bérló tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt.

e./ Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 pénzeszeget visszapótolni. Amennyiben Bérló 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 irányadóak.

3. A bérleti díj fizetése

Bérló 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. Bérló késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkori szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. Az ingatlanok használata, karbantartás, építési munkák

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

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

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

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

Bérelő 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.

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

Bérelő 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.

Bérelő 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 Bérelő - 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.

Bérelő 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.

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

Egyéb kikötések

Bérlő köteles a bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, zvédelmi, 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 Bérlő 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 Bérlővel 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.

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

Amennyiben Bérlő 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 Bérlőnek 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

Bérlő 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 Bérlő 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 Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 15/A.), telefax: 3252-444, e-mail: vagyon@bfvk.hu

Bérlő képviselője:

Eszenyi Enikő
Vigszínház (1137 Budapest, Szent István krt. 14.), telefon: 340-4650, e-mail: vigszinhaz@vigszinhaz.hu

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

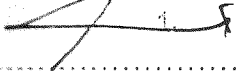


Érték jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2011.

Budapest Főváros Önkormányzat
képviselésében

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Közvetítő és Bérbevevői Osztály



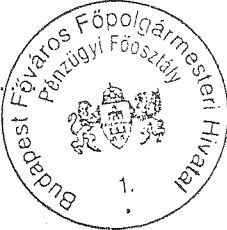
Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
BFVK Zrt. vezérigazgató
Bérbeadó

Handwritten note: Hatalmazás dr. Sáradi Kálmáné
SZÁM: 21. J. H. 13324
Ellenjegyezte:

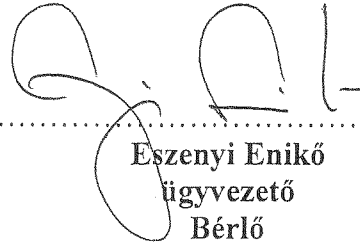


Sáradi Kálmáné dr.
Főjegyző

Handwritten note: Városi Iroda
2011. 11. 23.



Vígszínház Nonprofit Kft.



Eszenyi Enikő
ügyvezető
Bérlő

Sorsz	Telep., ker.	Megnevezés / cím	Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Tul. hányad	Rendeltetés	Forgalmi érték (eFt)	Nettó			
								Éves bérleti díj	Havi bérleti díj	Megszerzési díj	Óvadék összege
5109 Végszínház											
50	5	Váci utca 9	0024386/ 0000/ A/001	394	1/1	Pesti Színház	117 018 Ft	7 801 000 Ft			
51	5	Váci utca 9	0024386/ 0000/ A/002	129	1/1	Pesti Színház	38 313 Ft	2 554 200 Ft	650 083 Ft	1 950 250 Ft	1 950 250 Ft
52	5	Váci utca 9	0024386/ 0000/ A/012	835	1/1	Pesti Színház	247 995 Ft	16 533 000 Ft	212 850 Ft	638 550 Ft	638 550 Ft
53	5	Váci utca 9	0024386/ 0000/ A/017	420	1/1	Pesti Színház	124 740 Ft	8 316 000 Ft	1 377 750 Ft	4 133 250 Ft	4 133 250 Ft
54	5	Váci utca 9	0024386/ 0000/ A/019	45	1/1	Pesti Színház	13 365 Ft	891 000 Ft	693 000 Ft	2 079 000 Ft	2 079 000 Ft
55	5	Váci utca 9	0024386/ 0000/ A/020	28	1/1	Pesti Színház	8 316 Ft	554 400 Ft	74 250 Ft	222 750 Ft	222 750 Ft
56	13	Ditői Mór utca 3	0025093/ 0000/ A/003	72	1/1	Hangstúdió	28 800 Ft	2 419 200 Ft	46 200 Ft	138 600 Ft	138 600 Ft
57	13	Pannónia utca 10	0025101/ 0001/ A/001	28	1/1	Műhely	4 480 Ft	408 000 Ft	201 600 Ft	604 800 Ft	604 800 Ft
58	13	Pannónia utca 10	0025101/ 0001/ A/002	452	1/1	Asztalos műhely	54 000 Ft	4 881 600 Ft	34 000 Ft	102 000 Ft	102 000 Ft
59	13	Pannónia utca 4	0025098/ 0000/ A/022	92	1/1	Raktár	9 200 Ft	828 000 Ft	406 800 Ft	1 220 400 Ft	1 220 400 Ft
60	13	Pannónia utca 4	0025098/ 0000/ A/023	151	1/1	Raktár	15 100 Ft	906 000 Ft	69 000 Ft	207 000 Ft	207 000 Ft
61	13	Pannónia utca 4	0025098/ 0000/ A/024	42	1/1	Mosoda	5 460 Ft	403 200 Ft	75 500 Ft	226 500 Ft	226 500 Ft
62	13	Pannónia utca 6	0025099/ 0000/ A/028	474	1/1	Raktár	35 550 Ft	1 980 000 Ft	33 600 Ft	100 800 Ft	100 800 Ft
63	13	Pannónia utca 8	0025100/ 0000/ A/002	52	1/1	Jegytroda	17 160 Ft	1 143 800 Ft	165 000 Ft	495 000 Ft	495 000 Ft
64	13	Pannónia utca 8	0025100/ 0000/ A/003	124	1/1	Raktár	7 440 Ft	595 200 Ft	95 317 Ft	285 950 Ft	285 950 Ft
65	13	Pannónia utca 8	0025100/ 0000/ A/004	95	1/1	Raktár	5 700 Ft	912 000 Ft	49 600 Ft	148 800 Ft	148 800 Ft
66	13	Pannónia utca 8	0025100/ 0000/ A/005	189	1/1	Raktár	14 175 Ft	1 587 600 Ft	76 000 Ft	228 000 Ft	228 000 Ft
67	13	Szent István körút 14	0025096/ 0000/ /000	3 079 (12.149)	1/1	Színház	4 009 170 Ft	267 229 400 Ft	132 300 Ft	396 900 Ft	396 900 Ft
									22 269 117 Ft	66 807 350 Ft	66 807 350 Ft

68	13	Szent István kórtú 16	0025094/ 0000/ A/049	186	1/1	Jelméztár	15 810 Ft	1 785 600 Ft	148 800 Ft	446 400 Ft	446 400 Ft
69	13	Vígyszínház utca 5	0025091/ 0000/ A/005	126	1/1	Műhely	15 120 Ft	1 356 000 Ft	113 000 Ft	339 000 Ft	339 000 Ft
							4 786 912 Ft	323 085 200 Ft	26 923 767 Ft	80 771 300 Ft	134 618 835 Ft

DR. RADICS KATALIN
budapesti közjegyző

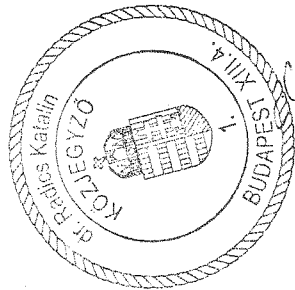


1137 BUDAPEST
Szt. István krt. 16. III/17.
Tel/Fax: 329-35-37

Tanúsítvány:

11058/H/288/2012. ügyszám

Tanúsítom, hogy ez a 8, azaz nyolc oldalas fénymásolat az előttem eredetiként felmutatott, össze nem fűzött, illetékbélyeggel el nem látott okirattal mindenben egyező.-----
Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év február hónap 02. (második) napján.-----



dr. Máhr Alexandra
dr. Máhr Alexandra
közjegyzőhelyettes

