



1113 Budapest Zsombolyai u. 5.
+361 381-1307
media@ujbuda.hu
www.ujbuda.hu

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

Vagyongazdálkodási Osztály

Szentváry - Lukács Györgyné
osztályvezető
részére

Tárgy: Szent Gellért tér 1-3. sz. alatti helyiség albérletbe adása

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, természetben a Budapest XI. Kerület, Szent Gellért tér 1-3. szám alatt található, 291 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség 2018. október 1. napjától az Önkormányzat Képviselő-testülete 117/2018. (IX.20.) XI. ÖK határozata, valamint a 2018. november 30. napján kelt, XII-489-7/2018. ügyiratszámú bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti szerződés) alapján Társaságunk mint bérlő használatába került.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló, Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2017. (IX.26.) önkormányzati rendelete 80. §-a alapján **kérjük a T. Önkormányzat Gazdasági Bizottságát, hogy szíveskedjen hozzájárulni a fenti ingatlan albérletbe adásához** az alábbiakban részletezett és a mellékelten csatolt albérleti szerződésekben foglalt feltételek szerint. Tájékoztatjuk a T. Önkormányzatot, hogy az albérleti szerződések aláírása folyamatban van.

Társaságunk a Bérleti szerződés II. pont 2. alpontjában foglaltaknak megfelelően a bérleményben együttműködést kíván folytatni vállalkozásélénkítő, innovációs szervezetekkel, továbbá fiatal vállalkozóknak és startup vállalkozásoknak kíván kedvezményes áron iroda- és tárgyaló bérlési lehetőséget biztosítani, amelyre tekintettel a fenti tevékenységeket ellátó SOART Innovations Kft.-vel, valamint az Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesülettel kíván albérleti szerződést kötni **határozatlan időre, 2019. február 1. napjától kezdődő hatállyal.**

A Demola-Budapesttel, illetve Demola-Globalal együttműködő és azonos vezetés alatt álló **SOART Innovations Kft.** 2009-ben kezdte meg működését, mint a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) hasznosító (spin-off) vállalkozása. A cég alapítói a BME Villamosmérnöki és Informatikai Kar oktatással, kutatás-fejlesztéssel és innovációval foglalkozó munkatársai, valamint a 100%-ban egyetemi tulajdonban lévő BME VIKING Villamosmérnöki és Informatikai Kutató-fejlesztő Zrt. (BME VIKING Zrt.). A társaság korszerű, innovatív és szállító független megoldás készítő, teljes mértékben magyar tulajdonú, informatikai, kutató-fejlesztő vállalkozás, mely törekszik arra, hogy részt vállalhasson magas fokú tudáskoncentrációt igénylő, információtechnológiai fejlesztési feladatok megoldásában.



1113 Budapest Zombolyai u. 5.
+361 381-1307
media@ujbuda.hu
www.ujbuda.hu

A jelen kérelem 1. sz. mellékletét képező albérleti szerződés alapján a SOART Innovations Kft. állandó jelleggel a fenti ingatlan emeletén található irodákat és tárgyaló helyiséget, konyhát és mosdóhelyiséget, valamint a hozzájuk tartozó közlekedőt és lépcsőteret, időszakos jelleggel pedig a földszinten található rendezvényteret (vendégteret) és abból nyíló mosdóhelyiségeket kapná használatba havi bruttó 200.000,- Ft bérleti díj ellenében, továbbá havonta köteles megtéríteni a területarányosan kiszámított és részére továbbszámlázott közüzemi díjakat (gáz- és villanyfogyasztást).

Az **Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület** egy, a fiatalok vállalkozási tevékenységének ösztönzésére létrejött szervezet, amelynek fő profilja a képzés, készségfejlesztés, a vállalkozások létrehozásának támogatása és működő vállalkozások mentorálása, szakmai - elsősorban tanácsadói - segítése. Ismeretterjesztő tevékenységével elősegíti, hogy a fiatalok (ötletgazdák) megfelelő ismeretek birtokában készítsenek üzleti tervek, felkészülten kezdjenek vállalkozásba, illetve folytassák azt, vegyék át sikeres vállalkozók tapasztalatait, módszereit, továbbá a fiatalok vállalkozóvá válása érdekében módszertanokat dolgoz ki és fejleszt, üzleti szempont rendszereket állít fel. Az ötletek, tervek, és a vállalkozni vágyók piaci-gazdálkodási és humán erőforrás értékelésével foglalkozik, fiatalokat képez és vállalkozásokat generál, pályázatokat értékel és működő vállalkozásokat mentorál.

A jelen kérelem 2. sz. mellékletét képező albérleti szerződés alapján az Egyesület legfeljebb havi 20 órában, hétfőtől péntekig, 17:00 órától 20:00 óráig lenne jogosult használni a fenti ingatlan földszintjén található rendezvényteret (vendégteret) és az abból nyíló mosdóhelyiségeket, havi bruttó 30.000,- Ft összegű bérleti díj ellenében.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló, Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2017. (IX.26.) önkormányzati rendelete 80. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján az albérleti szerződésekben rögzítésre került, miszerint az albérleti szerződés bármely módon történő megszűnése vagy megszüntetése esetén az albérlet köteles az ingatlant a megszűnés napjával, kiürítve, a birtokbaadás napjával fennálló állapot szerinti helyreállítási kötelezettség mellett Bérbeadó részére visszaadni. Albérletet semmilyen elhelyezési, kártérítési, vagy költség megtérítési jog nem illeti meg abban az esetben, amennyiben az albérleti szerződés felmondással, vagy az ingatlan tulajdonosa (önkormányzat) és a bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnése okán szűnik meg. Albérlet ilyen elhelyezési, kártérítési, vagy költség megtérítési joggal a szerződés egyéb okból történő megszűnése esetén sem rendelkezik. Rögzítésre került továbbá, hogy az albérleti szerződés alapján az ingatlannak albérlet részére történő birtokba adásának feltétele, hogy albérlet a bérleti díj, valamint a kiürítési kötelezettség kapcsán a bérbeadó részére közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozatát átadja.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló, Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2017. (IX.26.) önkormányzati rendelete 80. § (2) bekezdés b) pontja alapján Társaságunk vállalja, hogy az albérleti szerződések időtartama alatt az albérletbe adott területre (összesen 291 m²) vonatkozó bérleti díj (a Bérleti szerződés V. pont 1. alpontja alapján évi bruttó 1.000,- Ft) kétszeres összegét megfizeti.



KözPont Újbudai
Kulturális, Pedagógiai
és Média Kft.

1113 Budapest Zsombolyai u. 5.
+361 381-1307
media@ujbuda.hu
www.ujbuda.hu

Bízva kérelmünk kedvező elbírálásában, várjuk a T. Önkormányzat Gazdasági Bizottságának döntését.

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: SOART Innovations Kft. albérleti szerződése
- 2. sz. melléklet: Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület albérleti szerződése

Budapest, 2019. január 15.

Tisztelettel:

KözPont Újbudai Kulturális
Pedagógiai és Média Kft.
1113 Budapest Zsombolyai u. 5.
Tel: +361 381 1307
Adószám: 15902152-43

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai
és Média Kft.**
képv.: Antal Nikolett ügyvezető

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és Média Kft. (székhely: 1113 Budapest, Zsombolyai u. 5.; Cg. 01-09-166854; adószám: 10767623-2-43; KSH szám: 10767623-5814-113-01; képviseli: Antal Nikolett ügyvezető), mint **albérletbe adó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

SOART Innovations Kft. (székhely: 1066 Budapest, Ó utca 11.; Cg. 01-09-915327; adószám: 14689972-2-42; KSH szám: 14689972-6202-113-01; képviseli: Bacsa László ügyvezető), mint **Albérló** (a továbbiakban: **Albérló**)

– együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek, vagy: Felek - között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

1./ Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41), mint Bérbeadó és Bérló között korábban bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 5498/0/A/28 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, Szent Gellért tér 1-3. szám alatt található, összesen 291 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében.

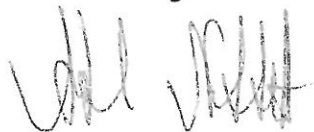
2./ Felek rögzítik továbbá, hogy a fenti 1./ pontban foglalt bérleti szerződés megkötésére annak érdekében került sor, hogy – egyebek mellett – a KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és Média Kft. a vállalkozásélénkítő, innovációs szervezetekkel történő együttműködése során azt felhasználja.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen albérleti szerződés megkötésére a fenti 2./ pontban foglalt Bérbeadói kötelezettségek teljesítése érdekében is kerül sor.

Az albérlet tárgya

4./ A Bérbeadó az 1. pontban megjelölt ingatlanból a jelen szerződés 1. számú melléklete szerint csatolt alaprajz szerint felsorolt emeleti irodákat (6 db) és tárgyaló helyiséget, az emeleti mosdót és konyhát, az ezekhez tartozó közlekedőt és lépcsőteret, valamint az ingatlan földszintjén található rendezvényteret (vendégteret) és az abból nyíló mosdóhelyiségeket a jelen szerződéssel, 2019. február 1. napjától határozatlan időtartamra a fenti 2./ pontban foglalt célra albérletbe adja az Albérló részére.

5./ Albérló kijelenti, hogy a fenti 4./ pontban megjelölt ingatlanrészeket megtekintette, azokat a rendeltetésszerű használatra alkalmasnak minősítette. Albérló a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti 4./ pontban megjelölt ingatlanrészeket



KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és Média Kft.
képv.: Antal Nikolett ügyvezető
Bérbeadó

SOART Innovations Kft.
képv.: Bacsa László ügyvezető
Albérló



kizárólag a jelen szerződésben rögzített vállalkozásélénkítés céljának elérése érdekében használja fel.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 4./ pontban foglalt emeleti helyiségeket Albérlő a jelen szerződés alapján kizárólagosan jogosult használni, azonban az ingatlan földszintjén található rendezvénytér (vendégtér) használatát – legfeljebb havi 10 óra terjedelemben – Bérbeadó jogosult egyoldalú nyilatkozatával korlátozni oly módon, hogy az annak használatára vonatkozó igényét Bérbeadó a használat kezdő időpontját megelőzően legalább 48 órával korábban írásban jelzi Albérlő részére, és megjelöli a használat időtartamát is. Albérlő a Bérbeadó fenti jelzésének megfelelően a használat kezdő időpontjára köteles ezt a helyiséget ingóságaitól mentesen Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt albérleti díj meghatározásakor a Bérbeadó javára fenntartott, fenti használat korlátozásának lehetőségét figyelembe vették, az albérleti díjat ennek figyelembe vételével is alakították ki.

Az albérleti díj és egyéb költségek

7./ A Szerződő Felek a 4. pontban megjelölt ingatlanrészek tekintetében az albérleti díjat bruttó **200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint/hó** összegben állapítják meg. A bérleti díj összege évente – a tárgyév március 1. napjától kezdődően – a Központi Statisztikai Hivatal által a megelőző évre vonatkozóan hivatalosan közzétett inflációs ráta százalékos mértékével emelkedik.

8./ Az esedékes bérleti díjat Albérlő havonta előre, de legkésőbb a tárgyhónap 10. napján köteles Bérbeadónak számla ellenében a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11711041-20788575 számú bankszámlaszámára megfizetni.

Felek rögzítik, hogy a 4. pontban megjelölt ingatlanrészek tekintetében a Felek által meghatározott 1 havi bérleti díj összegének megfelelő óvadékot az Albérlő a Bérbeadónak a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiállított számla ellenében az ingatlan birtokbaadását megelőzően, de legkésőbb 2019. január 25. napjáig megfizet.

Felek megállapodnak abban, hogy az Albérlő fizetési késedelve esetén a Bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegével megegyező késedelmi kamatot számít fel.

A fentiekben meghatározott óvadék a Bérbeadó által felhasználható az Albérlő bármely más fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén, vagy az ingatlan 18./ pont szerinti visszaadási kötelezettsége esetén az el nem végzett helyreállítási munkák értékének fedezeteként is. Amennyiben az Albérlő nemfizetése miatt a Bérbeadó az óvadékot részben, vagy egészben kénytelen felhasználni, erről az Albérlőt a felhasználástól számított 15 napon belül írásban értesíti, és felhívja az óvadék összegének a fentiek szerinti összegre történő, 15 napon belüli kiegészítésére. Abban az esetben, amennyiben az Albérlő az óvadék összegének kiegészítésére vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti, a jelen szerződés 18./ b.) pontjában foglalt rendkívüli felmondásra Bérbeadó jogosulttá válik.

.....
**KözPONT Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
SOART Innovations Kft.
 képv.: Bacsa László ügyvezető
 Albérlő

9./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban megjelölt ingatlanrészek tekintetében az ingatlanrészek birtokba adására, a kulcsok átadására, illetve az ezek tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv aláírására az Albérlő 8./ pontban foglalt óvadék fizetési kötelezettségének teljesítését követően kerül sor.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy a fenti bérleti díj és óvadék megfizetének kötelezettségén túl Albérlő havonta köteles a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészeknek a teljes, fenti 1./ pontban foglalt teljes ingatlan területéhez arányos mértékű közüzemi díjakból a villany- és gázfogyasztásból eredő költségeket Bérbeadó részére megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy a fenti közüzemi díjak kiszámított összege nem csökkenthető egyik Fél által sem arra hivatkozással, hogy a Bérbeadó a fenti 6./ pontban foglalt terjedelmen belül az ingatlan földszintjén található rendezvénytér (vendégtér) használatát korlátozta a tárgyhónapban. Abban az esetben azonban, amennyiben a Bérbeadó ezen terjedelmen túl korlátozza az Albérlő használatát ezen ingatlanrész tekintetében, a közüzemi díj arányos csökkentése érdekében az Albérlő kifogással fordulhat Bérbeadó felé.

Felek rögzítik, hogy ezen közüzemi költségek megfizetéséről Bérbeadó havonta külön számlát állít ki Albérlő felé, melynek megfizetésére Albérlő annak kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles.

Az ingatlanrészek rendelkezésre bocsátása és használata

11./ A Bérbeadó a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészeket kiürített állapotban adja át Albérlőnek.

Az Albérlő a birtokba adás napjától kezdődően viseli az ingatlanrészekkel kapcsolatos valamennyi terhet, illetve húzza annak hasznait.

12./ Az Albérlő a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészeket részben vagy egészben albérletbe nem adhatja, más személyt az ingatlanba nem fogadhat be, valamint az ingatlanrészek használata során köteles Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint eljárni.

Albérlő köteles továbbá a Bérbeadó, vagy az ingatlan tulajdonosának, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának felhívására a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelő és a szerződésben rögzített cél teljesítése érdekében történő használatot bemutatni a Bérbeadó, vagy a tulajdonos részére. A Bérbeadó és/vagy a tulajdonos a Bérbeadó által végzett használatot az Albérlő szükségtelen zavarása kivételével bármely időpontban ellenőrizheti.

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
SOART Innovations Kft.
 képv.: Bacsa László ügyvezető
 Albérlő



13./ Az Albérlő köteles a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészeket rendeltetésszerűen használni, azok állagát megóvni – ideértve annak tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is –, továbbá azt tisztán tartani.

Amennyiben az Albérlő az ingatlanon bármilyen átalakítást, felújítást vagy egyéb értéknövelő munkát kíván végrehajtani, azokat kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén teheti meg. A bérlet időtartama alatt szükségessé váló szokásos karbantartási munkák költsége az Albérlőt terheli eltérő megállapodás hiányában.

A rendes karbantartáson felüli, nagyobb volumenű felújítási vagy helyreállítási munkák költségei teljes egészében a Bérbeadót terhelik, amennyiben a beruházás a Bérbeadó által elhatározott felújítási munkákból fakadóan álltak elő.

Abban az esetben, ha a rendes elhasználódás nagyobb volumenű munkák elvégzését indokolja, az Albérlő köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkák elvégzését, illetve ha azok elvégzésének szükségességét észleli, köteles arról a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a fenti, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával Albérlő által az ingatlanon elvégzett beruházások értéke a jelen szerződés 7./ pontjában foglalt albérleti díjba nem számíthatóak be, valamint Bérbeadó felé más módon sem érvényesíthetők.

14./ Felek rögzítik, hogy az Albérlő a jelen szerződés aláírása előtt már jelezte Bérbeadó felé, hogy a 4./ pontban foglalt ingatlanrészek használata során részére internetszolgáltatás igénybevételére vonatkozó szerződéskötés és ahhoz kapcsolódó munkák elvégzése szükséges.

15./ Felek rögzítik, hogy Bérbeadó – tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik – a 4. pontban foglalt ingatlanrészek használata során Albérlő részére nyilatkozatot nem adhat arra, hogy Albérlő az ingatlant, mint székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét hivatalos okirataiban megjelölje, azt a Cégjegyzékben bejegyeztesse, vagy más hatóság felé bejelentse. Abban az esetben, amennyiben Albérlő erre vonatkozó igényt terjeszt elő, azt Albérlőnek az ingatlan tulajdonosa felé kell előterjesztenie, míg a tulajdonos hozzájárulása nélkül az Albérlő ezen bejegyzésekre irányuló eljárása tilos.

16./ Felek rögzítik, hogy a 4. pontban foglalt ingatlanrészekeken feltüntetésre kerülő arculati elemek és belsőépítészeti berendezések tervezése és kivitelezése során – külön szerződés keretében – együttműködnek, oly módon, hogy Albérlő a belsőépítészeti tervező munka (design) elvégzését vállalja, míg Bérbeadó az általa előzetesen véleményezett tervek szerinti anyagok beszerzésének költségeihez járul hozzá, és ezt követően a kivitelezési munkákat Albérlő végzi el a Felek által közösen megállapított határidőn belül.

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
SOART Innovations Kft.
 képv.: Bacsa László ügyvezető
 Albérlő

A jelen szerződés megszűnése és megszüntetése

17./ Felek megállapodnak abban, hogy az igénybe vehető felmondási jogot az alábbiak szerint szabályozzák:

18./ Jelen szerződés megszüntethető a felek által

a.) rendes felmondással:

A felek a rendes felmondást indokolás nélkül, 15 napos határidővel, a másik fél részére írásban megküldött nyilatkozattal terjeszthetik elő.

b.) rendkívüli felmondással:

Abban az esetben, amennyiben a másik fél a jelen szerződést neki felróható módon súlyosan megszegi, különösen, ha az Albérlő bármely fizetési kötelezettségét a fizetési határidő elteltétől 15 napot meghaladóan nem teljesíti, az ingatlant rongálja, vagy a jelen szerződés 12., 13., 15., vagy 19. pontjában foglaltakat megszegi.

A rendkívüli felmondás a kézbesítéstől számított 3. napon válik hatályossá.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnik abban az esetben is, amennyiben a bérlemény 1. pontban foglalt tulajdonosa és a Bérbeadó között a jelen szerződésben foglalt bérleményre létrejött bérleti szerződés bármely ok miatt megszűnik.

Felek megállapodnak abban, hogy kézbesítésnek tekintik a tértivevényes postai küldeményt az átvétel napján, illetve abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a postai küldemény, amennyiben a postától „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „címezett nem található” jelzéssel a küldő fél felé visszaérkezik, a visszaérkezés napján.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a postai küldemény ajánlott küldeményként kerül feladásra, a postára adástól számított 10. napon azt kézbesítettnek tekintik.

A jelen szerződés bármely módon történő megszűnése vagy megszüntetése esetén az Albérlő köteles az ingatlant a megszűnés napjával, kiürítve, a birtokbaadás napjával fennálló állapot szerinti helyreállítási kötelezettség mellett Bérbeadó részére visszaadni. Albérlőt semmilyen elhelyezési, kártérítési, vagy költség megtérítési jog nem illet meg abban az esetben, amennyiben a jelen szerződés a fenti 18. a.), vagy b.) pontban foglaltak szerinti felmondással, vagy a fentiekben rögzítettek szerint az ingatlan tulajdonosa és a Bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnése okán szűnik meg. Albérlő ilyen elhelyezési, kártérítési, vagy költség megtérítési joggal a szerződés egyéb okból történő megszűnése esetén sem rendelkezik.

19./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján az ingatlanak Albérlő részére történő birtokba adásának feltétele, hogy Albérlő a fenti 7./ pontban foglalt bérleti díj, valamint a fenti 18./ pont utolsó bekezdése kapcsán a Bérbeadó részére közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozatát átadja, mely

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
SOART Innovations Kft.
 képv.: Bacsa László ügyvezető
 Albérlő



egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a hátralékos bérleti díj összegének megfizetésére, valamint az ingatlan visszaadási kötelezettségére vonatkozó követelésének behajtását Bérbeadó bírósági peres eljárás igénybevétele nélkül, közjegyzői végrehajtási záradék alapján kezdeményezheti.

20./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), különösen annak bérletre vonatkozó szabályai (6:331-6:348.§), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, illetve Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) önkormányzati rendeletében foglaltak irányadóak.

21./ Jelen szerződés 6 számozott oldalból áll és 5 eredeti példányban készült.

A jelen szerződést a felek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és közös értelmezés után – jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2019. január ...

Melléklet:

1. számú melléklet: alaprajz

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
Média Kft.**
képv.: Antal Nikolett ügyvezető
Bérbeadó

.....
SOART Innovations Kft.
képv.: Bacsa László ügyvezető
Albérió

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és Média Kft. (székhely: 1113 Budapest, Zsombolyai u. 5.; Cg. 01-09-166854; adószám: 10767623-2-43; KSH szám: 10767623-5814-113-01; képviseli: Antal Nikolett ügyvezető), mint **albérletbe adó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület (székhely: 1113 Budapest, Aga utca 8.; nyilvántartási száma: 01-02-0013484; adószám: 18267031-1-43; KSH szám: 18267031-8559-529-01; képviseli: Moll János elnök), mint **Albérló** (a továbbiakban: **Albérló**)

– együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek, vagy: Felek - között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

1./ Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41), mint Bérbeadó és Bérló között korábban bérleti szerződés jött létre a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 5498/0/A/28 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, Szent Gellért tér 1-3. szám alatt található, összesen 291 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében.

2./ Felek rögzítik továbbá, hogy a fenti 1./ pontban foglalt bérleti szerződés megkötésére annak érdekében került sor, hogy – egyebek mellett – a KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és Média Kft. a vállalkozásélénkítő, innovációs szervezetekkel történő együttműködése során azt felhasználja.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen albérleti szerződés megkötésére a fenti 2./ pontban foglalt Bérbeadói kötelezettségek teljesítése érdekében is kerül sor.

Az albérlet tárgya

4./ A Bérbeadó az 1. pontban megjelölt ingatlanból a jelen szerződés 1. számú melléklete szerint csatolt alaprajz szerint rögzített, az ingatlan földszintjén található rendezvényteret (vendégteret), és az abból nyíló mosdó helyiségeket a jelen szerződéssel, 2019. február 1. napjától határozatlan időtartamra, havonta legfeljebb 20 órában a fenti 2./ pontban foglalt célra albérletbe adja az Albérló részére.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fenti használati időszak terjedelmében az Albérló a fenti ingatlanrészt hetente hétfőtől péntekig, 17:00 órától 20:00 óráig jogosult kizárólagosan használni. Abban az esetben, amennyiben az Albérlónek ezen használati időszaktól eltérő használatra állna fenn igénye, ezen igényt az Albérló a Bérbeadó felé a tárgy hónapot megelőző hónap 15. napjáig írásban jelezni köteles, aki azt a tárgy hónapot

.....
KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és Média Kft.
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület
 képv.: Moll János elnök
 Albérló

megelőző hónap utolsó napjáig igazolja vissza, vagy tagadja meg írásbeli nyilatkozatával. Abban az esetben, amennyiben a Bérbeadó az időszak módosítását megtagadja, az Albérlő emiatt sem kártérítéssel, sem az albérleti díj módosításával, sem pótlólagos időszakok iránti kérelemmel, sem egyéb módon történő megtérítési igényel nem élhet Bérbeadó felé.

5./ Albérlő kijelenti, hogy a fenti 4./ pontban megjelölt ingatlanrészt megtekintette, azt a rendeltetésszerű használatra alkalmasnak minősítette. Albérlő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti 4./ pontban megjelölt ingatlanrészt kizárólag a jelen szerződésben rögzített vállalkozásélénkítés céljának elérése érdekében használja fel.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 4./ pontban foglalt, az ingatlan földszintjén található rendezvénytér (vendégtér) használatát – legfeljebb havi 10 óra terjedelemben – Bérbeadó jogosult egyoldalú nyilatkozatával korlátozni oly módon, hogy az annak használatára vonatkozó igényét Bérbeadó a használat kezdő időpontját megelőzően legalább 48 órával korábban írásban jelzi Albérlő részére, és megjelöli a használat időtartamát is. Albérlő a Bérbeadó fenti jelzésének megfelelően a használat kezdő időpontjára köteles ezt a helyiséget ingóságaitól mentesen Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt albérleti díj meghatározásakor a Bérbeadó javára fenntartott, fenti használat korlátozásának lehetőségét figyelembe vették, az albérleti díjat ennek figyelembe vételével is alakították ki.

Az albérleti díj és egyéb költségek

7./ A Szerződő Felek a 4. pontban megjelölt ingatlanrész tekintetében az albérleti díjat bruttó **30.000,- Ft, azaz Harmincezer forint/hó** összegben állapítják meg. A bérleti díj összege évente – a tárgyév március 1. napjától kezdődően – a Központi Statisztikai Hivatal által a megelőző évre vonatkozóan hivatalosan közzétett inflációs ráta százalékos mértékével emelkedik.

8./ Az esedékes bérleti díjat Albérlő havonta előre, de legkésőbb a tárgyhónap 10. napján köteles Bérbeadónak számla ellenében a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11711041-20788575 számú bankszámlaszámára megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy az Albérlő fizetési késedelme esetén a Bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegével megegyező késedelmi kamatot számít fel.

Az ingatlanrész rendelkezésre bocsátása és használata

9./ A Bérbeadó a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészt kiürített állapotban adja át Albérlőnek.

Az Albérlő a birtokba adás időpontjától kezdődően viseli az ingatlanrészrel kapcsolatos valamennyi terhet, illetve húzza annak hasznait.

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület
 képv.: Moll János elnök
 Albérlő

10./ Az Albérlő a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészt részben vagy egészben albérletbe nem adhatja, más személyt az ingatlanba nem fogadhat be, valamint az ingatlanrész használata során köteles Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint eljárni.

Albérlő köteles továbbá a Bérbeadó, vagy az ingatlan tulajdonosának, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának felhívására a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelő és a szerződésben rögzített cél teljesítése érdekében történő használatot bemutatni a Bérbeadó, vagy a tulajdonos részére. A Bérbeadó és/vagy a tulajdonos a Bérbeadó által végzett használatot az Albérlő szükségtelen zavarása kivételével bármely időpontban ellenőrizheti.

11./ Az Albérlő köteles a fenti 4./ pontban foglalt ingatlanrészt rendeltetésszerűen használni, annak állagát megővni – ideértve annak tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is – továbbá azt tisztán tartani.

Amennyiben az Albérlő az ingatlanon bármilyen átalakítást, felújítást vagy egyéb értéknövelő munkát kíván végrehajtani, azokat kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén teheti meg.

A rendes karbantartáson felüli, nagyobb volumenű felújítási vagy helyreállítási munkák költségei teljes egészében a Bérbeadót terhelik, amennyiben a beruházás a Bérbeadó által elhatározott felújítási munkákból fakadóan álltak elő.

Abban az esetben, ha a rendes elhasználódás nagyobb volumenű munkák elvégzését indokolja, az Albérlő köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkák elvégzését, illetve ha azok elvégzésének szükségességét észleli, köteles arról a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a fenti, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával Albérlő által az ingatlanon elvégzett beruházások értéke a jelen szerződés 7./ pontjában foglalt albérleti díjba nem számíthatóak be, valamint Bérbeadó felé más módon sem érvényesíthetők.

12./ Felek rögzítik, hogy Bérbeadó – tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik – a 4. pontban foglalt ingatlanrész használata során Albérlő részére nyilatkozatot nem adhat arra, hogy Albérlő az ingatlant, mint székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét hivatalos okirataiban megjelölje, azt a Cégjegyzékben bejegyeztesse, vagy más hatóság felé bejelentse. Abban az esetben, amennyiben Albérlő erre vonatkozó igényt terjeszt elő, azt Albérlőnek az ingatlan tulajdonosa felé kell előterjesztenie, míg a tulajdonos hozzájárulása nélkül az Albérlő ezen bejegyzésekre irányuló eljárása tilos.

.....
**KözPONT Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
Ifjúsági Vállalkozásélnök Egyesület
 képv.: Moll János elnök
 Albérlő

A jelen szerződés megszűnése és megszüntetése

13./ Felek megállapodnak abban, hogy az igénybe vehető felmondási jogot az alábbiak szerint szabályozzák:

14./ Jelen szerződés megszüntethető a felek által

a.) rendes felmondással:

A felek a rendes felmondást indokolás nélkül, 15 napos határidővel, a másik fél részére írásban megküldött nyilatkozattal terjeszthetik elő.

b.) rendkívüli felmondással:

Abban az esetben, amennyiben a másik fél a jelen szerződést neki felróható módon súlyosan megszegi, különösen, ha az Albérlő bármely fizetési kötelezettségét a fizetési határidő elteltétől 15 napot meghaladóan nem teljesíti, az ingatlant rongálja, vagy a jelen szerződés 10., 11., vagy 12. pontjában foglaltakat megszegi.

A rendkívüli felmondás a kézbesítéstől számított 3. napon válik hatályossá.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnik abban az esetben is, amennyiben a bérlemény 1. pontban foglalt tulajdonosa és a Bérbeadó között a jelen szerződésben foglalt bérleményre létrejött bérleti szerződés bármely ok miatt megszűnik.

Felek megállapodnak abban, hogy kézbesítésnek tekintik a tértivevényes postai küldeményt az átvétel napján, illetve abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a postai küldemény, amennyiben a postától „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „címezett nem található” jelzéssel a küldő fél felé visszaérkezik, a visszaérkezés napján.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a postai küldemény ajánlott küldeményként kerül feladásra, a postára adástól számított 10. napon azt kézbesítettnek tekintik.

A jelen szerződés bármely módon történő megszűnése vagy megszüntetése esetén az Albérlő köteles az ingatlant a megszűnés napjával, kiürítve, a birtokbaadás napjával fennálló állapot szerinti helyreállítási kötelezettség mellett Bérbeadó részére visszaadni. Albérlőt semmilyen elhelyezési, kártérítési, vagy költség megtérítési jog nem illeti meg abban az esetben, amennyiben a jelen szerződés a fenti 14. a.), vagy b.) pontban foglaltak szerinti felmondással, vagy a fentiekben rögzítettek szerint az ingatlan tulajdonosa és a Bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnése okán szűnik meg. Albérlő ilyen elhelyezési, kártérítési, vagy költség megtérítési joggal a szerződés egyéb okból történő megszűnése esetén sem rendelkezik.

15./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján az ingatlanak Albérlő részére történő birtokba adásának feltétele, hogy Albérlő a fenti 7./ pontban foglalt bérleti díj, valamint a fenti 14./ pont utolsó bekezdése kapcsán a Bérbeadó részére közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozatát átadja, mely

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
 Média Kft.**
 képv.: Antal Nikolett ügyvezető
 Bérbeadó

.....
Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület
 képv.: Moll János elnök
 Albérlő

egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a hátralékos bérleti díj összegének megfizetésére, valamint az ingatlan visszaadási kötelezettségére vonatkozó követelésének behajtását Bérbeadó bírósági peres eljárás igénybevétele nélkül, közjegyzői végrehajtási záradék alapján kezdeményezheti.

16./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), különösen annak bérletre vonatkozó szabályai (6:331-6:348.§), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, illetve Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) önkormányzati rendeletében foglaltak irányadóak.

17./ Jelen szerződés 5 számozott oldalból áll és 5 eredeti példányban készült.

A jelen szerződést a felek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és közös értelmezés után – jóváhagyólag írják alá.

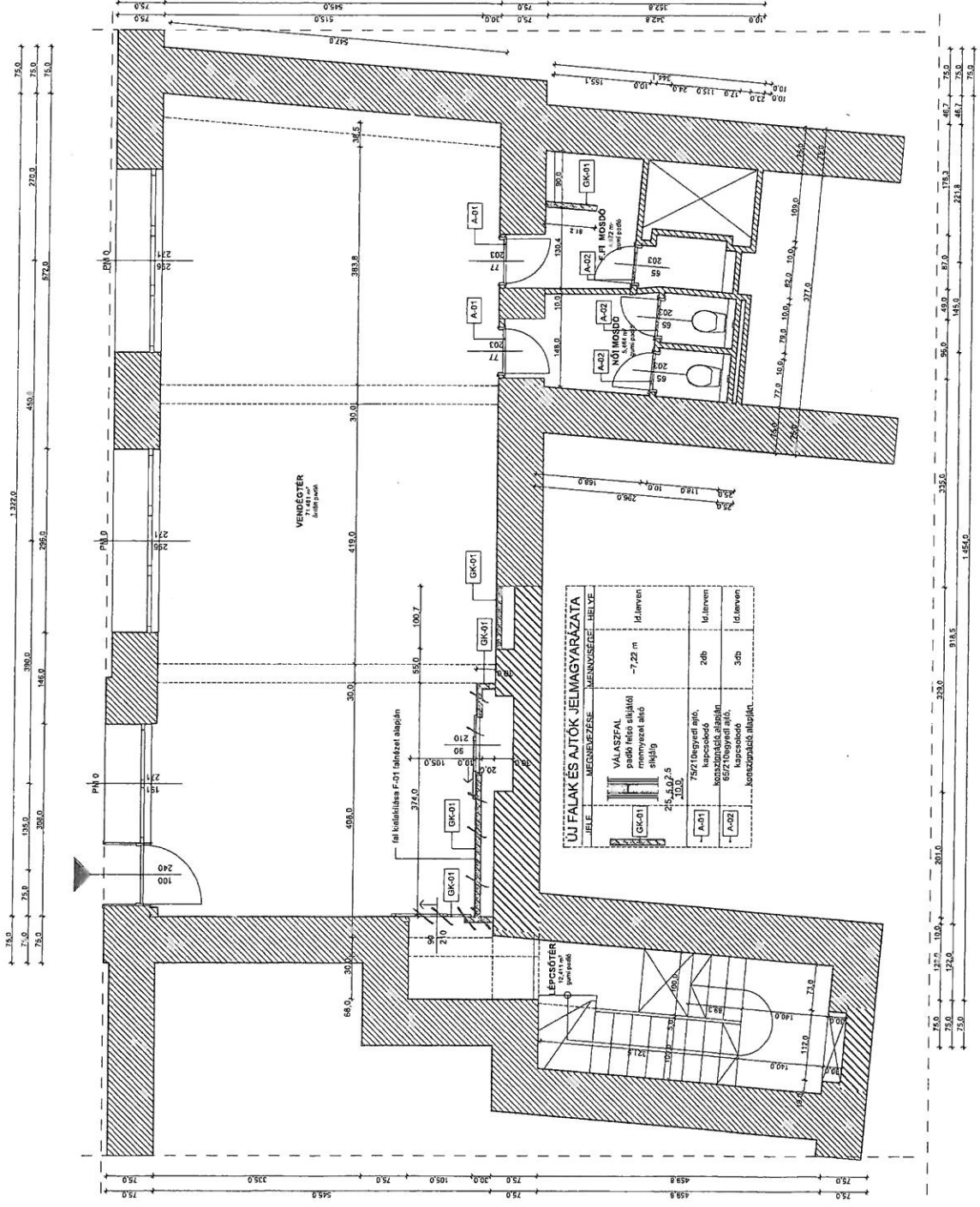
Budapest, 2019. január ...

Melléklet:

1. számú melléklet: alaprajz

.....
**KözPont Újbudai Kulturális, Pedagógiai és
Média Kft.**
képv.: Antal Nikolett ügyvezető
Bérbeadó

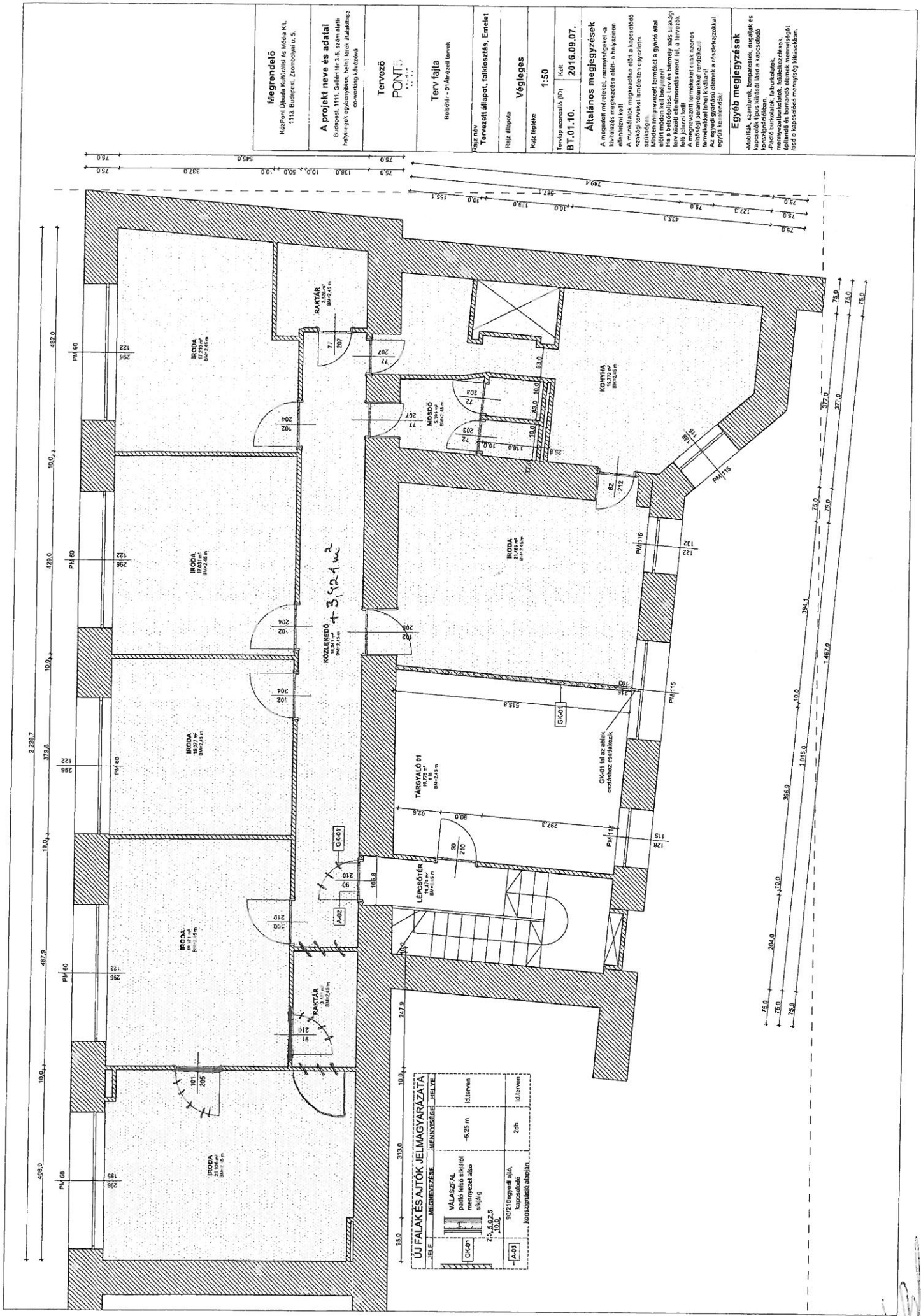
.....
Ifjúsági Vállalkozásélénkítő Egyesület
képv.: Moll János elnök
Albérló



ÚJ FALAK ÉS AJTÓK JELMAGYARAZATA

JELE	MEGNEVEZÉSE	MENNYISÉGE	HELYE
GK-01	VALASZFAL padló feletti síkjától mélyrevezett akós	~7,22 m	1. emeleten
A-01	75/21 (nyitási ajtó, kapcsolódó)	2db	1. emeleten
A-02	65/21 (nyitási ajtó, kapcsolódó)	3db	1. emeleten

Megrendelő KözPont Újbuda Kulturális és Média Kft. 1113. Budapest, Zombódyai u. 5.
A projekt neve és adatai Budapest, 1113. Gellért ter 2-5. szám alatti helyiségek építésmenyrendje, belső terek átalakítása co-working központként
Tervező PONT Kft.
Terv fajta Rendelő - 0' Alapszati tervek
Rész nev Tervezeti állapot, felkiosztás, földszint
Rész állapota Végleges
Rész leírása 1:50
Tervlap azonosító (ID) Kétf
BT.01.03. 2016.09.07.
Általános megjegyzések A megadott méreletek, mennyiségűk a kapcsolódó tervekkel szembevetve ellenőrizendő. A munkálatok megkezdése előtt a kapcsolódó szakági terveket immateriálisan egyeztetni szükséges. A tervet a projekt tervéit a gyártó által előírt módon kell használni. Ha a beépítési terv és bármely más szakági terv között ellentmondás merül fel, a tervezési terv szabvány szerinti értelmezése. A megnevezett lemezeket csak azonos minőségű paraméterekkel rendelkező lemezekkel lehet kiváltani. A tervben szereplő elemek a résztervjelölést követően kerülnek a résztervjelölésbe.
Egyéb megjegyzések -Nehézségi csatlakozás, lámpaerőforrás, dugalj és kapcsolók típus kijelölés ládák a kapcsolódó terveken. -Szűk helyeken, csatlakozások, csatlakozások, csatlakozások, csatlakozások. -Építési és bontási elemek mennyiségét lásd a kapcsolódó mennyiség táblázatban.



Megrendelő
KözPont Újéada Kft. és Mész Kft.
1113 Budapest, Zombori út. 5.

A projekt neve és adatai
Budapest, 1111. Gellért út 3-5. 7. emeleti
helyiség építéskor, belső terek átalakítása
szervezési irodákban

Tervező
PONT
Tervező és Építési Kft.

Terv fajta
Részlet - D'Ábrázolt tervek

Tervezett állapot, felvétel, dátum, Émelet
Részlet
Végleges
1:50

Tervlap azonosító (D) Kelt
BT.01.10. 2016.09.07.

Általános megjegyzések
A megadott méretek, mennyiségek a
kivétel megkezdése előtti, a helyszínen
elbíráltnak kell.
A munkálatok megkezdése előtt a kapcsolódó
tervezési dokumentumok (nyomatok,
szelvények) megkezdése előtt a gyártó által
adott minden felvételről és a gyártó által
adott minden felvételről meg kell adni a
tervezési feladat megnevezését és a
tervezési feladat megnevezését.
A megadott tervek csak azonos
tervezési feladatokhoz tartoznak.
Az agrár építési elemek a részletekkel
eggyütt kell kiértékelni.

Egyéb megjegyzések
-Műtárgy csatlakozás, a csatlakozás
kapcsoló típus kivételével a kapcsolódó
konstrukciókban.
-Műtárgy csatlakozás, a csatlakozás
kapcsoló típus kivételével a kapcsolódó
konstrukciókban.
-Műtárgy csatlakozás, a csatlakozás
kapcsoló típus kivételével a kapcsolódó
konstrukciókban.

ÚJ FALAK ÉS AJTÓK JELMAGYARAZATA

JELE	MEGNEVEZÉSE	MENNYISÉGE	HELYE
GK-01	VÁLÁSEFAL padló feletti síkig mennyezet alatti síkjáig	-0,25 m	ld. tervben
A-01	90x210 cm-es ajtó, kapcsolódó konstrukciókban.	2db	ld. tervben

