ERK20/37695(2020)
IKT.: XII-177/2019.

**Landszmann Zita - Tov: ÚSC étterem szerződés**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal
Iktatószám: XII-385-2/2020
2020 JÚN 16.
előszám: XII-385-1/2020 db | melléklet: | előadó: S. dr. K. Zs.

**Feladó:** Simon Károly
**Címzett:** Büki László; Landszmann Zita
**Dátum:** 2020. június 15. 8:51
**Tárgy:** Tov: ÚSC étterem szerződés
**Másolat:** Bögi Eszter
**Mellékletek:** ÉrtékbecslésUSCetterem.pdf; Ujbuda Sportjaert_berleti szerzodes tervezet_berlovel.pdf

Sz. László
2020.06.17

Városgazdálkodási Igazgatóság
Büki László
igazgató úr
részére

Tisztelt Igazgató Úr!

Mellékelve küldöm Önnek az Újbuda Sportcentrum (1115 Budapest, Bártfai u. 52/b) épületében található, évek óta használaton kívül lévő étterem felújítására és bérbe adására előkészített bérleti szerződést, valamint jelen állapot értékbecslését.

Mivel cégünknek, az Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft-nek csak maximum 5 éves időtartamú szerződés megkötésére van jogosultsága, ez a szerződés pedig a bérlő jelentős beruházása miatt 5+5 év bérleti időszakról szól, a Gazdasági Bizottság hozzájárulása szükséges a bérleti szerződés megkötéséhez.
A szerződés tervezete le lett egyeztetve dr. Zala László ügyvéd úrral, a bérlővel, és a Felügyelő Bizottságunk tagjai is jóvá hagyták a bérleti szerződés megkötését.

Kérem, legyen kedves segíteni abban, hogy készüljön előterjesztés a fenti tárgyban a Gazdasági Bizottság részére, illetve az egészségügyi veszélyhelyzet miatti korlátozások fennállása alatt Polgármester Úr részére a szerződés megkötésének jóváhagyására vonatkozóan.

Segítségét előre is köszönjük!
Tisztelettel és üdvözlettel:

**Simon Károly**
**ügyvezető**

**Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.**

Számlázási cím: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Iroda: 1116 Budapest, Hauszmann A. u. 5.
E-mail: simon.karoly@sport.ujbuda.hu
Telefon: +36 70 795 0959

# BÉRLETI SZERZŐDÉS
(TERVEZET)

*Amely létrejött egyrészről a*

**Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.** (székhely.: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., cégjegyzékszáma: 01-09-912983, képviseli: Simon Károly ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó) mint bérbeadó, a továbbiakban: ***Bérbeadó***

*másrészről a*

**SZERVIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft** (székhely: 7761 Kozármisleny Széchenyi u. 38., cégjegyzékszám: 02-09-083358 adószám: 10754360-2-02 , képviseli: Zsóka Roland Norbert) mint bérlő, a továbbiakban: ***Bérlő***

*között, Bérbeadó és Bérlő együttesen, mint **Szerződő Felek** vagy **Felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.*

## I. Nyilatkozatok

1. Felek megállapítják, hogy a 1115 Budapest, Bártfai utca 52/B szám alatti, Budapest 3492/2/A hrsz.-ú ingatlan a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

2. Bérbeadó akként nyilatkozik, hogy a Bérlemény jelen szerződés szerinti bérbe adására jogosult.

3. Bérlő akként nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett, törvényesen működő gazdasági társaság és ellene felszámolási- vagy csődeljárás nem folyik, törvényességi felügyeleti eljárás hatálya alatt nem áll, jelen szerződés megkötésére jogosult és képes. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy ha bármikor a szerződés tartalma alatt ilyen eljárás jogerősen elrendelésre kerül vele szemben, a Bérbeadót ennek tényéről a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban értesíti.

4. Felek nyilatkozataik valódiságáért jogszavatossággal tartoznak, illetve Bérbeadó azért is, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlanon nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Bérlő használatát akadályozná vagy korlátozná.

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

## II. Szerződés tárgya és hatálya

1. Jelen szerződés megkötésével Bérbeadó a Bérlő részére határozott időre szólóan használatába adja, Bérlő pedig használatába veszi a 1115 Budapest, Bártfai utca 52/B szám alatti, Budapest 3492/2/A hrsz.-ú ingatlan jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező kiegészített alaprajzon piros vonallal körbehatároltan megjelölt részét (a továbbiakban: Bérlemény) a jelen szerződés elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képező eszköz listában felsorolt ingóságokkal együtt azzal a céllal, hogy a V. pont szerinti beruházás megvalósítása után a Bérleményben Bérlő éttermi szolgáltatási tevékenységet folytathasson. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a kiegészített alaprajz a jelen szerződés aláírásakori valós állapotnak megfelelően, a hozzáépített raktár épületet és a véglegesen beépített terasz kiegészítést is tartalmazza, amelyek szintén a bérleti jogviszony tárgyát képezik.

   Felek megállapítják, hogy Bérlemény értéke – állapotára is tekintettel - a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének b, pontjában meghatározott értékhatárt nem éri el, így a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése és a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése értelmében a Bérlemény hasznosítása külön versenyeztetést nem igényel.

2. Felek a Bérlemény rossz, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas állapotát a helyszínen szemrevételezték. Felek rögzítik, hogy a Bérleményben nincs a vendégek számára kialakított női és férfi mellékhelyiség mosdóval, többek közt elavult, a villanyhálózat, romos állapotú a teljes belső rész (többek közt, de nem kizárólag a burkolatok, belső nyílászárók, szaniterek, padlózat, falazat) és a beépített terasz rész is. Felek az V. pont szerinti beruházás megvalósításával kívánják a Bérleményt rendeltetésének megfelelő, éttermi szolgáltatás nyújtására teljes mértékben alkalmas állapotba hozni. Bérlőnek a fűtési rendszer működési állapotáról nincs tudomása, így amennyiben az nem megfelelően működik, a fűtési rendszer kijavítása, felújítása is a beruházás részét képezi. Bérlő köteles a V. pont szerinti beruházás utáni étterem szolgáltatás megkezdéséhez szükséges valamennyi engedély beszerzésére.

3. Bérbeadó a jelen bérleti szerződés megkötéséhez szükséges Újbuda Önkormányzata hozzájárulásával rendelkezik. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a hatályba lépés napjától számított öt éves határozott ideig tart azzal, hogy Bérlő a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú - az első öt éves bérleti időszak lejárta napjáig megküldött - írásbeli jognyilatkozattal további öt éves határozott időtartamra egyéni döntése alapján, változatlan feltételekkel meghosszabbíthatja a jelen bérleti szerződést. A meghosszabbítási lehetőség a V. pont szerinti Beruházáshoz nem kötött.

4. Bérlő a jelen szerződés hatályba lépése napjától jogosult a Bérleményt birtokba venni.

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

## III. Bérleti díj

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatályba lépésétől számított 60. napig Bérlő a V. pont szerinti beruházásra tekintettel bérleti díj fizetésére nem köteles.
   Szerződő Felek a Bérlemény havi bérleti díját a jelen szerződés hatályba lépése napját követő 61. naptól számított két évig havi 300.000,- Ft azaz Háromszázezer forint összegben állapítják meg.
   A fentiek szerinti két év leteltét követően a Bérlemény havi bérleti díja 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint a II/3. pont szerinti meghosszabbított bérleti időszak alatt is.

   A bérleti díj akként számítódik, hogy azt minden évben, az év első napjától az előző év vonatkozásában a felek megemelik a KSH által kiadott fogyasztói árindex inflációs mutató által rögzített összeggel automatikusan, azzal, hogy erre legelőször 2021. évben kerül sor. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a KSH az előző évi fogyasztói árindexet nem tárgyév elején teszi közzé, ennek okán az ezen alapon a szerződésben írt automatizmus visszamenőlegesen kerül érvényesítésre a közzétételt megelőző tárgyi hónapokra.

   Bérlő a bérleti díjon felül köteles a Bérlemény után járó rezsi költségek megfizetésére is a Bérbeadó által minden tárgyhónapot követően rezsiköltséget tartalmazó számla alapján. Az V. számú bekezdés, Beruházás tárgyát képezi, amennyiben műszakilag lehetséges a gáz és villany fogyasztási külön mérőórák, illetve víz almérő órák felszerelése is. Ennek megtörténte előtt a víz- (hideg, meleg), csatorna-, gáz- és villany díj átalány fizetési rendszer alapján kerül kiszámlázásra, a felszerelés után a gáz- és villany díj megfizetése a külön mérőórák, - amennyiben lehetséges a víz külön víz almérő óra - alapján történik, míg a többi szolgáltatási díj továbbra is az átalány rendszer alapján számítódik. A fűtésre és melegvíz előállítására vonatkozó gáz díj átalány rendszerben történő megállapítása a Bérlemény légköbmétere alapján történik.
   Bérlő köteles a szemét elszállítására vonatkozóan saját nevében szemétszállítási szerződést kötni. Bérlő tevékenysége során keletkező veszélyes hulladék elszállítása (pl. ételmaradék) a Bérlő kötelessége.

2. Bérlő a bérleti díjat minden tárgyhó 15. napjáig kiállított, 15 napos fizetési határidőt engedő, számára megküldött alakilag és tartalmilag kifogástalan számla ellenében köteles Bérbeadónak megfizetni a számla rendelkezései szerint.

## IV. Felek jogai és kötelezettségei

1. Bérbeadó köteles a Bérleményt és a 2. számú mellékletben szereplő ingóságokat a szerződés hatályba lépése napján Bérlő használatába átadni, bérlő köteles azt átvenni.

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

2. Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, a V. pont szerinti beruházás befejezése után annak állagát megóvni, a bérleményre, az ingó és ingatlanra egyaránt, teljeskörű biztosítást kötni.

3. Bérbeadó jogosult a jelen szerződés szerinti bérleti díjra, Bérlő köteles ennek és a Bérlemény rezsi költségeinek megfizetésére.

4. Bérlő köteles a beruházás befejezése után a Bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó kisebb karbantartási, javítási munkákat rendszeresen saját költségén elvégezni.

5. Amennyiben a V. pont szerinti beruházás V/11. pontja szerinti befejezése után, de egy éven belül a Bérleményben olyan hiba keletkezik, amely miatt kijavítás vagy kicserélés szükséges és ezen hiba a beruházás tárgyába tartozott, ezen hiba kijavítására vagy kicserélésére Bérlő saját költségén köteles kivéve, ha a hibát a Bérlemény szerkezeti vagy egyéb, a Beruházástól független alapállapota okozta.

6. Bérbeadó jogosult időszakosan és nem zavaróan ellenőrizni a Bérlemény használatát, állapotát.

7. Bérlő köteles a tűzvédelmi, balesetvédelmi, környezetvédelmi előírásokat, az éttermi szolgáltatáshoz, fenntartáshoz, működtetéshez kapcsolódó hatályos rendelkezéseket a Bérlemény területén betartani és mindenkivel betartatni tekintet nélkül arra, hogy az illető milyen jogcímen tartózkodik a Bérlemény területén (munkavállaló, megbízott, vállalkozó, vendég, látogató).

8. Bérlő köteles a működéséhez szükséges hatósági engedélyeket az étterem megnyitása napjáig beszerezni, azokat naprakészen tartani. Ha Bérlőtől a működéséhez szükséges engedélyek bármelyikét visszavonják vagy lejártát követően újból nem adják meg számára, az a bérleti díjfizetési kötelezettségét nem érinti, ez kizárólag Bérlő érdekkörében felmerülő és neki felróható ok, amely a szerződést nem lehetetleníti el.

## V. Beruházás

1. Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményben saját költségviselés mellett (anyag és munkadíj, valamint egyéb költségek) értéknövelő – felújítási, korszerűsítési és átalakítási munkálatokat is tartalmazó – beruházást köteles elvégezni (a továbbiakban: Beruházás) annak érdekében, hogy a Bérlemény éttermi szolgáltatás folytatására alkalmas állapotba kerüljön és ott Bérlő ilyen tevékenységet folytathasson a bérleti szerződés hatálya alatt. A Bérlemény akkor minősül éttermi szolgáltatás nyújtására alkalmasnak (és ezáltal a Beruházás befejezettnek), ha a Bérlő a Bérleményben az éttermként történő működéshez szükséges hatósági engedélyeket megkapta. A Beruházást Bérlő 2020. december 31. napjáig köteles elvégezni.

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

2. A fentiekre tekintettel Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a Bérleményt éttermi szolgáltatás folytatására alkalmas állapotra felújítja (így többek közt a konyhán fehér mosogatót, húselőkészítőt, fekete mosogatót, zöldség előkészítőt, földesáru raktárt, fogyóeszköz raktárt, takarítószer kamrát, adminisztrációs helyiséget, hulladéktárolót, italraktárt, göngyölegtárolót férfi és női mellékhelyiséget mosdóval is kialakít). Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a Beruházáshoz szükséges esetleges nyilatkozatokat (többek közt, de nem kizárólag közmű nyilatkozat) megteszi, illetve a sikeres beruházás lebonyolítása érdekében hatékonyan együttműködik bérlővel és szükség szerint a hatóságokkal.

   Felek megállapodnak, hogy a Beruházás részét képezi a Bérleményre vonatkozó külön gáz és villany közüzemi fogyasztásmérő órák felszerelése is (amennyiben műszakilag lehetséges víz almérő óra felszerelése).

3. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a Beruházást megfelelő szakértelemmel és engedélyekkel rendelkező szakemberekkel, jó minőségben végzi el, valamint a Beruházás alatt biztosítja, hogy a környező ingatlanok működése zavartalan maradjon.

4. Bérlő a Beruházás befejezéséről a Bérbeadót fényképekkel ellátott, az elvégzett beruházási munkák - számlával igazolt - költségét is tételesen tartalmazó kimutatással írásban tájékoztatja.

5. A jelen szerződés II/3. pontja szerinti bérleti idő első öt évének meghosszabbítási szándék hiánya miatti letelte, illetve meghosszabbítási szándék esetén a tíz év határozott idő letelte, azaz a szerződés ezen okból történő megszűnését követően Bérbeadó a Beruházás költségeinek megtérítésére nem köteles, Bérlő ilyen irányú igény Bérbeadóval szembeni támasztásáról kifejezetten lemond.

6. Amennyiben a szerződés Bérbeadó hibájából jogszerűtlenül szűnik meg vagy Bérbeadó súlyos szerződésszegése miatt Bérlő a szerződést kénytelen felmondani, Bérbeadó köteles a Bérleményben a Beruházásnak, a szerződés megszűnésekor még meglévő, az ingatlanon történt értéknövekményének megtérítésére. Amennyiben Bérbeadó ezen összeget Bérlő felhívásától számított 15 napon belül nem fizeti meg, az azt követő naptól Bérlő ezen összeg után a kifizetés napjáig törvényes késedelmi kamatra jogosult.

7. Amennyiben a szerződés Bérlő hibájából jogszerűtlenül szűnik meg vagy Bérlő súlyos szerződésszegése miatt Bérbeadó a szerződést kénytelen felmondani, Bérbeadó nem köteles a Bérleményben a Beruházás ténylegesen megvalósult költségeinek megtérítésére.

8. A Beruházás megvalósítása teljes egészében Bérlő kötelezettsége. Bérlő a Beruházás végrehajtása miatt a Bérleményben és a környezetében Bérbeadónak vagy harmadik személyeknek okozott kárért teljes felelősséggel tartozik.

9. Felek megállapítják, hogy a Beruházás a Bérlemény értékét jelentősen növeli. Felek azonban kifejezetten megegyeznek abban, hogy a Bérlő annak ellenére, hogy saját (anyag- és munkadíj, valamint egyéb) költségén végzi az értéknövekedést eredményező

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

felújítási, korszerűsítési és átalakítási munkálatokat az ingatlanon, az (ide értve annak bármilyen részteljesítését is) semmilyen esetben (így többek közt, de nem kizárólag a bérleti szerződés hatálya alatt vagy annak bármilyen okból történő megszűnésekor, megszüntetésekor) nem keletkeztet Bérlővel közös tulajdont illetve Bérlő javára ingatlantulajdont.

Bérlő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a fentieket tudomásul vette.

10. Bérlő vállalja, hogy a Beruházás megvalósításának folyamatáról Bérbeadó kérésére Bérbeadót tájékoztatja, aki annak elvégzését jogosult ellenőrizni.

11. A Beruházás befejezettnek minősül, ha a Bérlemény éttermi szolgáltatás folytatására alkalmas (azaz Bérlő a Bérleményben az étteremként történő megnyitáshoz szükséges hatósági engedélyeket megkapta).

## VI. Szerződés módosítsa és megszűnése

1. A jelen szerződés és mellékletei módosítására kizárólag írásban, a szerződéskötéssel megegyező formában kerülhet sor.

2. Felek jelen szerződést határozott időre kötik, így egyikük sem jogosult azt a határidő előtt rendes felmondással felmondani vagy egyéb módon megszüntetni.

3. A jelen szerződés a II/3. pont szerinti határozott idejének letelte után megszűnik. Ebben az esetben Bérlő köteles a Bérleményt a Beruházás aktuális helyzete szerinti állapotban átadni. Bérlő a Bérleményt a Beruházás befejezésekori - leszámítva a rendeltetésszerű használatból adódó elhasználódást – kitakarított állapotban köteles Bérbeadónak a szerződés megszűnése napjától számított 30 napon belül átadni azzal, hogy a kárveszélyt a birtokbaadásig Bérlő viseli. Amennyiben a Bérlemény átadására 30 napon belül nem kerül sor, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérlő költségére a Bérleményt kiüríttetni és kitakaríttatni.

4. Súlyos szerződésszegés

4.1. Felek megállapodnak, hogy azonnali hatályú, rendkívüli felmondásnak van helye a másik fél súlyos szerződésszegése esetén.

4.2.A Bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül:

- Bérlő fizetési kötelezettsége teljesítésének késedelmét követően Bérbeadó által, részére megküldött, jogkövetkezményekre történő utalást tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére Bérlő a bérleti díj, valamint egyéb tartozását harminc napon belül sem fizeti meg,

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

- Bérlő a Bérleményt többszöri írásbeli figyelmeztetés ellenére nem rendeltetésének és a szerződésben foglaltaknak megfelelően használja
- a Bérlő a jelen szerződésben foglalt valamely, szerződés célja szempontjából jelentős kötelezettségének legalább háromszori írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget
- Bérlő ellen jogerős csőd, felszámolási eljárást rendelt el az illetékes bíróság vagy hatóság
- Bérlő a beruházást 2020. december 31. napjáig nem fejezi be, azaz a Bérlemény – a jelen szerződés szerinti - éttermi szolgáltatás nyújtására nem alkalmas (kivéve, ha a Beruházás határidőre vis maior, felek érdekkörén kívül álló ok, Bérbeadó szükségtelen zavarása, beruházást nehezítő magatartása miatt nem tudott határidőre befejeződni)

4.3. A Bérbeadó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül:

- Bérbeadó neki felróhatóan, jogalap hiányában a Bérlőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában vagy a Beruházás alatt szükségtelenül zavarja, a Beruházás megvalósításában gátolja (a zavarás megszüntetésére vonatkozó Bérlő általi írásbeli felszólítás ellenére), együttműködési kötelezettségének nem tesz eleget

- a Bérlemény a Beruházás V/11. pont szerinti befejezése után a Bérbeadónak felróható okból rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik.

5. Egy esetleges világ vagy Magyarországon megjelenő járványhelyzet kialakulása esetén Bérbeadó nem jogosult a szerződés rendkívüli módon történő felmondására.

6. A felmondást a másik fél utolsó ismert székhelyére címzett, ajánlott-tértivevényes levélpostai küldemény formájában kell a másik félhez intézni, és ez esetben a szerződés megszűnése azon a napon történik, amikor azt a másik fél átvette. A székhelyre intézett hibátlan címzésű levél a postára adást követő 8. napon minden körülmények között kézbesítettnek tekintendő, tekintet nélkül arra, hogy azt bármilyen okból a másik fél nem vette át.

7. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a felek együttműködni kötelesek egymással. Szerződés megszűnése esetén Bérlő a Bérleményből csak azt az tulajdonában lévő ingóságot viheti el, amely nem képezi a Beruházás tárgyát és az állag sérelme nélkül elvihető, illetve amely ingóság nem tárgya a jelen szerződésnek. Szerződés megszűnését követően Bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

## VII. Egyéb rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt bérlő minden évben gyereknapon ingyenesen 200 db pizzaszeletet és hozzá üdítőt oszt szét a gyermeknapon részt vevő 14 év alatti gyermekek számára.

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

2. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt Bérbeadó részére évente egy alkalommal maximum 50 fő számára ingyenesen vacsorát biztosít, amely ingyenesség csak az ételfogyasztásra vonatkozik, az italfogyasztást Bérbeadó az aktuális étlap alapján köteles megfizetni.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei az alábbi mellékletek - amely mellékletek módosítása a szerződés módosítására vonatkozó rendelkezések szerint történhet -:
   - 1. számú melléklet: Alaprajz
   - 2. számú melléklet: Ingóság lista

4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

5. A jelen Bérleti Szerződés ..... számozott oldalból és ..... egymással azonos példányban készült.

*Budapest, 2020.....*

Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

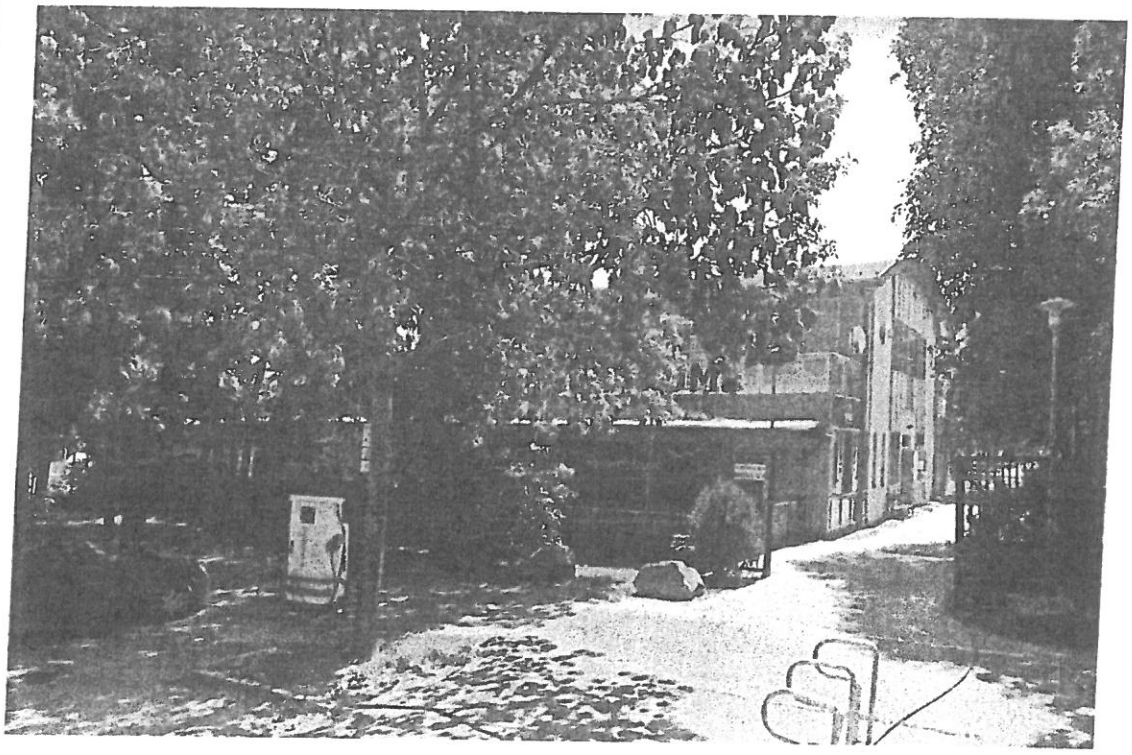
Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.
képviseli: Simon Károly
ügyvezető
Bérbeadó

SZERVIAN KFT
képviseli: Zsóka Roland Norbert
ügyvezető
Bérlő

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁBAN LÉVŐ *BUDAPEST, XI. KER. BÁRTFAI UTCA 52/B SZÁM ALATTI 3492/2/A HRSZ-Ú* INGATLAN 198m2 ALAPTERÜLETŰ RÉSZÉRŐL**



**KÉSZÜLT:** 2020. május 20.

**KÉSZÍTETTE:** K-PROJECT IMMO KFT.

Kányási Tibor
Okleveles ingatlanforgalmi szakértő
Oklevél száma: 377/4/2009.

## A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

| | |
|---|---|
| Az értékelt ingatlan megnevezése | : Sportcsarnok |

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

| | |
|---|---|
| Település (város, kerület) | : Budapest XI. kerület |
| Utca, házszám | : Bártfai utca 52/B |
| Hrsz. | : 3492/2/A |

### TULAJDONVISZONYOK

| | |
|---|---|
| Tulajdonos neve: | :Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 1/1 (1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.) |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

| | |
|---|---|
| **ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** | : tulajdonjog |
| **ÉRTÉKELÉS CÉLJA** | : jelenlegi piaci forgalmi érték megállapítása |

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

| | |
|---|---|
| Telek területe | : - $m^2$ |
| Felépítmény alapterülete | : 198$m^2$ |
| Közmű-ellátottság | : összközműves |
| Jelenlegi hasznosítás | : használaton kívüli, romos vendéglátó hely |

### ÉRTÉKELÉS

| | |
|---|---|
| Értékelés alkalmazott módszere | : költségalapú értékelés |
| Értékelés fordulónapja | : 2020. május 20. |

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

***Jelenlegi piaci forgalmi érték : bruttó 22.000.000.- Ft***
*azaz: bruttó huszonkettőmillió forint*

Szolnok, 2020. május 20.

Készítette:

K-PROJECT IMMO Kft. 5000 Szolnok, Szapáry u. 18. Adókód: 14873799-2-16

.....
Kányási Tibor
okl. ingatlanforgalmi értékbecslő

IKTATÓSZÁM: XII-210-2/2017.

# Üzemeltetési szerződés kiegészítése és módosítása

egységes szerkezetben, ahol a módosítással érintett részek **vastagított szedéssel** kerülnek megjelölésre

amely létrejött *egyrészről* **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15735746-2-43,képviseletében: dr. Hoffmann Tamás polgármester) mint **tulajdonos** birtokos (a továbbiakban:**Tulajdonos**)

*másrészről*

**Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.** (székhely: 1113 Budapest, XI. Bocskai út 39-41., cégjegyzékszám: 01-09-912983, képviseletében Kocsis Sándor ügyvezető igazgató), mint Üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

## I. Előzmények

1./ A felek előzményként rögzítik, hogy a **Tulajdonos** kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XI. kerület 3492/2 hrsz.-ú 18.480 m$^2$ térmértékű telekingatlan, ami természetben 1115 Budapest XI. kerület Bártfai u. 52/b. szám alatt található, amit terhel a 3492/2/A hrsz.-ú számú felépítményi ingatlant illető földhasználati joga, **azonban ezen felépítményi ingatlannak is immáron a Tulajdonos a kizárólagos tulajdonosa, tulajdonjogát árverésen szerezte.**

**A felek között a fenti ingatlanok tekintetében legutoljára 2014. február 25. napján jött létre határozatlan idejű üzemeltetési szerződés, amit időközben két esetben, legutoljára 2016. március 16. napján módosítottak a felek a Gazdasági Bizottság döntése alapján az üzemeltetési díj, és annak fizetési ütemezése tekintetében.**

**2./ A Tulajdonos jelen okiratban tájékoztatja az Üzemeltetőt, hogy a 3492/2/A hrsz.-ú 369 m$^2$ alapterületű felépítményi ingatlan immáron az ingatlan-nyilvántartás szerint is kizárólagos tulajdonát képezi, ennél fogva annak birtoklására is, mint tulajdonos jogosult. Egyben tájékoztatja a Tulajdonos Üzemeltetőt, hogy a 3492/2/A hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga tekintetében már peres eljárás sincs folyamatban.**

3./ **Tulajdonos** mindezen nyilatkozatáért az Üzemeltető felé szavatol.

## II. Az Üzemeltetés tárgya

1./ A **Tulajdonos** a I. fejezetben írt és azonosított ingatlanokat az Üzemeltető üzemeltetésébe adta 2014. január 1. napjától kezdődő határozatlan időre a Képviselő-testület 405/2013 (XII. 19.) XI. ÖK határozata alapján a határozat és jelen szerződésben rögzített feltételek mellett.

**A Tulajdonos a fenti ingatlanon túl jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az Üzemeltető üzemeltetésébe adta a Képviselő-testület 163/2016. (IX.22.) XI.ÖK határozata alapján a Budapest belterület 3467/1 hrsz.-ú, közterületen álló (épület 148.05 $m^2$, fedett és nyitott terasz 103.93 $m^2$) összesen 251.98 $m^2$ térmértékű Közösségi Épület elnevezésű ingatlant is.**

**Ezen épület tekintetében kifejezetten az Üzemeltető feladata:**

- **az önkormányzati rendezvények megrendezéséhez háttérszolgáltatások (helyszín, információs pont, és – térítés ellenében -vendéglátás) biztosítása,**
- **A Bikás parkban különböző sport, kulturális, közösségi és egyéb rendezvényekben történő közreműködés,**
- **a Közösségi Épulet mobiliákkal való felszerelése.**

2./ A Tulajdonos tájékoztatja az Üzemeltetőt, hogy az **Újbudai Sportcentrum felépítményvolt** telekkönyvi tulajdonosa (UNIKER COOP Kft.) teljes vagyonára zálogjoggal bír, így az ingatlan teljes területén fellelhető ingóságok tekintetében vélelem szól amellett, hogy azok a zálogjog jellegével bírnak. Az Üzemeltető közreműködésével az olyan dolgok, amikért tulajdonosa jelentkezett, és tulajdonjogát igazolta is, kiadásra kerültek. **Ennek ellenére az ingatlan volt bérlője (USC Invest Kft.) ingó kiadása érdekében pert indított a Tulajdonos ellen a 3492/2/A hrsz.-ban található különböző ingóságok tekintetében, azonban ezen ingóságok vonatkozásában tulajdonosi mivoltát – eddig - igazolni nem tudta, a per elsőfokon zárult le, a bíróság nem jogerős ítéletével az USC Invest Team kft. keresetét – nem jogerősen – mint alaptalant elutasította.**

3./ Üzemeltető köteles az **Újbudai Sportcentrum** és a **Közösségi Épület** rendeltetésszerű használatát biztosítani, így különösen annak tervszerű, fokozatos hasznosításának lehetőségét megteremteni a Tulajdonossal egyeztetett módon.

4./ Jelen szerződés hatálya alatt Üzemeletető mindenkor felmérni tartozik, hogy a sportlétesítmény, **valamint a most üzemeltetésbe adott Közösségi Épület** üzemeletetése milyen körülmények, díjszabás stb. mellett valósítható meg nyereségesen, ideértve az ott található helyiségek bérbeadásának lehetőségét is. A hasznosításról, ezen belül bérleti és egyéb használatra irányuló jogviszony megkötése tekintetében az Üzemeltető szabadon dönt, azonban öt évet meghaladó határozott idejű szerződés megkötéséhez az Önkormányzat Gazdasági Bizottságának egyetértő határozata szükséges.

5./ Az Üzemeltető a létesítmény és abban elhelyezett ingóságokról tételes leltárt vett fel.

6./ A Tulajdonos a költségvetésről szóló 2/2017.(I.27.) XI.ÖK rendelet és a Gazdasági Bizottság 63/GB/2017.(II.8.) számú határozata alapján az Üzemeltetőnek a 2017. január 1. és 2017. december 31. közötti időszakra bruttó 37.000.000,-Ft üzemeltetési díjat tartozik megfizetni az alábbi ütemezés szerint:

- 2017. március 31. napjáig bruttó 9.250.000 forint,
- 2017. május 31. napjáig bruttó 9.250.000 forint,
- 2017. augusztus 31. napjáig bruttó 9.250.000 forint,
- 2017. november 30. napjáig bruttó 9.250.000 forintot az Üzemeltető által kiállított, 15 napos fizetési haladékot engedő alakilag és tartalmilag kifogástalan számla ellenében. Az Üzemeletető az így kapott üzemeltetési díjakat a célszerűség, takarékosság és átláthatóság követelményei szerint tartozik felhasználni.

## III. Záró rendelkezések

1./ Jelen szerződést bármelyik fél 60 napos felmondási idő közbeiktatásával felmondhatja.

2./ A **Tulajdonos** - mivel az üzemeletető alapítója - utasíthatja erre jogosult szervén keresztül az Üzemeltetőt felmondása esetén a szerződéses viszony fenntartására, azonban ha annak bármilyen, a **Tulajdonos** részéről történt szerződéses kötelezettség elmulasztása az oka, akkor ezen utasítással egyidejűleg az Alapító köteles az okot egyben azonnal orvosolni is. Ennek hiányában az Üzemeltető a szerződéses viszony fenntartására nem kötelezhető.

Felek jelen szerződést elolvasták, megértették, majd erre jogosított képviselőik útján aláírták.

Budapest, 2017. február 22. napja

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| **Tulajdonos képviseletében** | **Üzemeltető képviseletében** |
| **dr. Hoffmann Tamás polgármester** | **Kocsis Sándor ügyvezető igazgató** |

2017 MÁRC 1 7

Alulírott Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal jegyzője jelen okiratot ellenjegyzem 2017. ....2017. MÁRC. 03. napján

Alulírott Soltész Erika, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóságának igazgatója a pénzügyileg ellenjegyzem 2017.....2017. MÁRC. 08. napján

KÖSZ III-12-002-03/2014 FEBR 27.

Iktatószám: XII-108- 6 /2014.

# Üzemeltetési szerződés

mely létrejött *egyrészről* Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseletében: dr. Hoffmann Tamás polgármester) mint birtokos (a továbbiakban:**Birtokos**)

*másrészről* Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft. (székhely: 1113 Budapest, XI. Bocskai út 39-41., cégjegyzékszám: 01-09-912983, képviseletében Kocsis Sándor ügyvezető igazgató), mint Üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

## I. Előzmények

1./ A felek előzményként rögzítik, hogy a Birtokos kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XI. kerület 3492/2 hrsz.-ú 18.480 $m^2$ térmértékű telekingatlan, ami természetben 1115 Budapest XI. kerület Bártfai u. 52/b. szám alatt található, amit terhel a 3492/2/A hrsz.-ú felépítményi ingatlant illető földhasználati joga. Az ingatlanra, melyen sportlétesítmények, sportpályák találhatók, az UNIKER COOP Kft-nek 2005. május 23. napján megkötött bérleti szerződése 2013. augusztus 5. napján megszűnt ennek minden jogkövetkezményével.

2./ A Birtokos tájékoztatja az Üzemeltetőt, hogy a 3492/2/A hrsz.-ú ugyanitt található 369 $m^2$ alapterületű felépítmény az ingatlan-nyilvántartás szerint az UNIKER COOP Kft. tulajdonát képezi, azonban annak birtoklására is érvényes jogcímmel bír Birtokos, hiszen annak tulajdonjogi várományosa, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése kizárólag a kötelezett UNIKER COOP Kft. rosszhiszemű és felróható magatartása miatt maradt el.

3./ Mindkét ingatlant a Birtokos tartja birtokában, amire érvényes jogcímmel is rendelkezik.

4./A Birtokos mindezen nyilatkozatáért az Üzemeltető felé szavatol.

## II. Az Üzemeltetés tárgya

1./ A Birtokos a I. fejezetben írt és azonosított ingatlanokat az Üzemeltető üzemeltetésébe adja 2014. január 1. napjától kezdődő határozatlan időre a Képviselő-testület 405/2013 (XII. 19.) XI. Ök. határozata alapján és jelen szerződésben rögzített feltételek mellett.

2./ Figyelemmel arra a körülményre, hogy az ingatlan a körülötte felmerült jogviták okán szoros élőerős őrzés-védésre szorul, az üzemeltető legfontosabb feladata ezen feladat biztosítása, minden más üzemeltetési, bérbeadási, másoknak történő időleges használatra történő átadása során ezt,

mint legfontosabb célt szem előtt tartani köteles. Az őrzés-védés feladatát az Önkormányzattól az Üzemeltető átvette, ennek költségeit jelenleg ő viseli.

3./ A Birtokos tájékoztatja az Üzemeltetőt, hogy az ingatlan telekkönyvi tulajdonosa (UNIKER COOP Kft.) teljes vagyonára zálogjoggal bír, így az ingatlan teljes területén fellelhető ingóságok tekintetében vélelem szól amellett, hogy azok zálogjogi jelleggel bírnak. Az Üzemeltető közreműködésével az olyan dolgok, amikért tulajdonosa jelentkezett, és tulajdonjogát igazolta is, kiadásra kerültek. Figyelemmel az eltelt időre (2013 augusztusa óta) vélhetően minden 3. személy, akinek bármely vagyontárgya az ingatlanon belül volt, és a zálogjog nem terjedt ki rá, azért már jelentkezett, így ami az ingatlan területén jelen pillanatban található, arról a bizonyosság szintjét elérően állítható, hogy a zálogjog kiterjed rá.

A Birtokos tájékoztatja az Üzemeltetőt, hogy az ingatlanban fellehető ingóságokat - zálogjogát érvényesítve - el kívánja árverezni, vagy árvereztetni.

4./Üzemeltető köteles fokozatosan és a lehetőségekhez képest a sportpályának rendeltetésszerű használatát biztosítani, így különösen annak tervszerű, fokozatos hasznosításának lehetőségét megteremteni a Birtokossal egyeztetett módon.

5./ Jelen szerződés hatálya alatt Üzemeletető mindenkor felmérni tartozik, hogy a sportlétesítmény üzemeletetése milyen körülmények, díjszabás stb. mellett valósítható meg nyereségesen, ideértve az ott található helyiségek bérbeadásának lehetőségét is. A hasznosításról, ezen belül bérleti és egyéb használatra irányuló egyéb jogviszony megkötése tekintetében az Üzemeltető szabadon dönt, azonban öt évet meghaladó határozott idejű szerződés megkötéséhez az Önkormányzat Gazdasági Bizottságának egyetértő határozata szükséges.

6./ Az Üzemeltető a létesítmény és abban elhelyezett ingóságokról tételes leltárt vett fel.

7./ Figyelemmel a kezdeti szűk mozgásterű hasznosítási lehetőségekre és egyéb ebben gátló körülményekre, valamint az üzemeletető által vállalt, nem szorosan üzemeltetéssel kapcsolatos plusz feladatokra és az elengedhetetlen őrzés-védés költségeire, a Birtokos **havi 1.500.000,- Ft+áfa** összeget fizet meg üzemeltetési díj jogcímén az Üzemeltető által minden negyedév középső hónapjának 15. napján kiállított, 15 napos fizetési haladékot engedő számla alapján. Ez alól kivételt képez a 2014 első negyedévi üzemeltetési díj, ennek tekintetében számláját az Üzemeltető jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül jogosult és köteles kiállítani. Az Üzemeletető az így kapott üzemeltetési díjakat a célszerűség és takarékosság követelményei szerint tartozik felhasználni.

III.Záró rendelkezések

1/ Jelen szerződést bármelyik fél 60 napos felmondási idő közbeiktatásával felmondhatja.

2./ A Birtokos - mivel az üzemeletető alapítója - utasíthatja erre jogosult szervén keresztül az Üzemeltetőt felmondása esetén a szerződéses viszony fenntartására, azonban ha annak bármilyen -

a Birtokos részéről történt szerződéses kötelezettség elmulasztása az oka, akkor ezen utasítással egyidejűleg az Alapító köteles az okot egyben azonnal orvosolni is. Ennek hiányában az Üzemeltető a szerződéses viszony fenntartására nem kötelezhető.

Felek jelen szerződést elolvasták, megértették, majd erre jogosított képviselőik útján aláírták.

Budapest, 2014. február 25. napja.

Birtokos képviseletében
dr. Hoffmann Tamás polgármester

Üzemeltető képviseletében
Kocsis Sándor ügyvezető igazgató

2014 MÁRC

Alulírott dr. Horti István, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának jegyzője jelen okiratot ellenjegyzem 2014. 03. 06. napján

Alulírott Soltész Erika, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóságának igazgatója a pénzügyileg ellenjegyzem 2014. 2014 MÁRC napján