

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. június 13-ai,
a Köznevelési, Művelődési, Ifjúsági és Sport Bizottság 2016. június 14-ei,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. június 15-ei üléseire,
valamint
a Képviselő-testület 2016. június 22-ei ülésére**

Ügyiratszám: IX/254/2016.

Tárgy: Budaörs Város Önkormányzata, a Budaörsi Művészek Egyesülete (BUM) és a Húsznegyven Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület közötti (Budaörs, Clementis L. u. 22. sz. alatti, 152/1 hrsz-ú ingatlan 39/100 és 56/100 tulajdoni hányadaira vonatkozó) használatba adási szerződés módosítása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 213/2015. (VII. 29.) ÖKT sz. (227/2015. (VIII. 26.) ÖKT sz. határozatával módosított) határozatával (a továbbiakban: határozat) döntött a Zichy major két épületrészének használatba adásáról. A határozat értelmében a Zichy major Clementis L. u. 22/1 szám alatti, 152/1 hrsz-ú ingatlanának két része 2015. szeptember 1-jétől 2017. december 31-éig tartó határozott időtartamra közművelődési és kulturális szolgáltató tevékenység ellátása céljából térítésmentesen a Budaörsi Művészek Egyesülete (BUM) és a HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület használatába és működtetésébe került.

A BUM és a HÚSZNEGYVEN Egyesület 2015. október 1. napján bérleti szerződést kötött a Sombra Tervező és Kereskedelmi Kft-vel, amely szerint az ingatlan egy részét bérbe adják kávézó kialakítása és működtetése céljára. A HÚSZNEGYVEN Egyesület 2016. május 31. napján kérelmet nyújtott be a kialakítani tervezett kávézó működésének jogi és műszaki feltételeinek megteremtése érdekében. Kérelmükben a kávézó kialakításához szükséges közműfejlesztések elvégzését kérjük a tulajdonos Önkormányzattól, amelynek becsült költsége a mellékelt előzetes költségbecslés alapján kb. bruttó 5 millió forintba tehető. A fejlesztések megvalósítása a két szervezet használati szerződés szerinti kötelezettségeinek körén kívül esik, értéknövelő beruházás, amelyet a tulajdonosnak kell megvalósítania.

Javaslom az Egyesület és az Önkormányzat között létrejött, a Budaörs, 152/1 helyrajzi számú ingatlan egy részére vonatkozó használatba adási szerződés akként történő módosítását, hogy Használatba vevők jogosultak legyenek az ingatlanrészeket harmadik személy részére bérbe adni, azonban a továbbhasznosításból származó összes bevételt kötelesek a vállalt közhasznú tevékenység ellátására fordítani.

Budaörs Város Önkormányzata, a Budaörsi Művészek Egyesülete (BUM) és a Húsznegyven Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület közötti (Budaörs, Clementis L. u. 22. sz. alatti, 152/1 hrsz-ú ingatlan 39/100 és 56/100 tulajdoni hányadaira vonatkozó) használatba adási szerződés módosítása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.06.07. Bíró Á/PBA

Javaslom továbbá, hogy az Önkormányzat az ingatlanrész közműellátásának ennek megfelelő kialakítására a költségvetésben bruttó 5 millió forint összegű keretet biztosítson és a szükséges munkákat végeztesse el.

Az alábbiakban előterjesztett határozati javaslatához kérem a Tisztelt Bizottságok és a Képviselő-testület támogató döntését!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Használatba adási szerződés
2. sz. melléklet: Bérleti szerződés
3. sz. melléklet: kérelem

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / a Közkutatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Bizottsága /Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. a Budaörs Város Önkormányzata valamint Budaörsi Művészek Egyesülete (BUM) és a HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület között a Budaörs, 152/1 hrsz-ú ingatlan egy részének használatára vonatkozóan létrejött szerződés 23. pontját az alábbiak szerint módosítsa:

„Használatba vevők jogosultak az Ingatlanrészeket – a 3. pontban foglalt célok megvalósítása érdekében – harmadik személynek bérbe adni (továbbhasznosítás). Használatba vevőket a továbbhasznosítás tekintetében Használatba adó felé tájékoztatási kötelezettség terheli. Használatba vevő köteles a továbbhasznosításból származó összes bevételt a vállalt 3. pont szerinti közhasznú tevékenység ellátására, illetve annak eredményes ellátásához szükséges anyagi forrás biztosítására (így különösen a közüzemi díjak megfizetésére, valamint az Ingatlanrészek használata során felmerülő karbantartási munkák finanszírozására) fordítani és ezt igazolni a Használatba adó felé.”

2. a Clementis László utca 22. szám alatti, utcafronti épület pincehelyiségében kávézó kialakítása érdekében a szükséges közművek kiépítését, szabványosításukat hajtsa végre, amelyhez bruttó 5 millió forint fedezetet biztosítson úgy, hogy az a Budaörs Város Önkormányzata 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Költségvetés) 3. számú melléklete I. 5.5 Általános tartalék soráról a Költségvetés 6/A. számú melléklet 2. Ingatlan beruházások új soraként kialakuló Zichy majorban kialakításra kerülő kávézó közművek kiépítése, szabványosítása megnevezésű sorára átcsoportosításra kerül. Kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a Költségvetés soron következő módosítása során gondoskodjék.
3. hatalmazza fel a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a szerződésmódosítás aláírására.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdés alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs Város Önkormányzata valamint Budaörsi Művészek Egyesülete (BUM) és a HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület között a Budaörs, 152/1 hrsz-ú ingatlan egy részének használatára vonatkozóan létrejött szerződés 23. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„Használatba vevők jogosultak az Ingatlanrészeket – a 3. pontban foglalt célok megvalósítása érdekében – harmadik személynek bérbe adni (továbbhasznosítás). Használatba vevőket a továbbhasznosítás tekintetében Használatba adó felé tájékoztatási kötelezettség terheli. Használatba vevő köteles a továbbhasznosításból származó összes bevételt a vállalt 3. pont szerinti közhasznú tevékenység ellátására, illetve annak eredményes ellátásához szükséges anyagi forrás biztosítására (így különösen a közüzemi díjak megfizetésére, valamint az Ingatlanrészek használata során felmerülő karbantartási munkák finanszírozására) fordítani és ezt igazolni a Használatba adó felé.”

2. a Clementis László utca 22. szám alatti, utcafronti épület pincehelyiségében kávézó kialakítása érdekében a szükséges közművek kiépítését, szabványosításukat végrehajtja, amelyhez bruttó 5 millió forint fedezetet biztosít úgy, hogy az a Budaörs Város Önkormányzata 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Költségvetés) 3. számú melléklete I. 5.5 Általános tartalék soráról a Költségvetés 6/A. számú melléklet 2. Ingatlan beruházások új soraként kialakuló Zichy majorban kialakításra kerülő kávézó közművek kiépítése, szabványosítása megnevezésű sorára átcsoportosításra kerül. Felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a Költségvetés soron következő módosítása során gondoskodjék.
3. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a szerződésmódosítás aláírására.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határidő:

a határozat közlésére azonnal

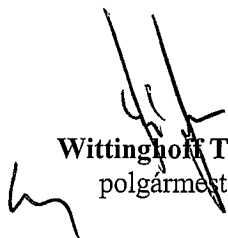
Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. június 1.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese
Vagyongazdálkodási Osztály vezetője: dr. Benis Péter
Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma
Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

.....
.....
.....
.....
.....

Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba
Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

.....
.....
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:
Jegyző: dr. Bocsi István

.....
.....
.....
.....

HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Budaörs Város Önkormányzata** (2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13; statisztikai szám: 15730105-8411-321-13; ; képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester**) mint **Használatba adó**, (a továbbiakban **Használatba adó**)

másrésztől **Budaörsi Művészek Egyesülete** (székhely: 2040 Budaörs, Lévai utca 34.; adószám: 18673955-1-13; képviseli: **Molnár-Göb Zoltán elnök**), mint **Használatba vevő1**
és
HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület (székhely: 2040 Budaörs, Szép utca 30.; nyilvántartási száma: 13-02-0006730; képviseli: **dr. Dobos Botond Zsolt elnök**) mint **Használatba vevő2**
(a továbbiakban együttesen: **Használatba vevők**)

a továbbiakban együtt mint **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy a **Budaörs, belterület 152/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „Kivett lakóház 2 db és udvar és gazdasági épület” megjelölésű, 1201 m² - Budaörs digitális állami alaptérképének forgalomba helyezése előtt 1202 m² - alapterületű, természetben a Budaörs, Clementis utca (korábban Lenin út) 22/1. szám alatt található ingatlan, az ingatlan-nyilvántartásba II./3. alatt bejegyzett **56/100 tulajdoni hányada** és a II./5. alatt bejegyzett **39/100 tulajdoni hányada** (a továbbiakban: **Ingatlanrészek**) a **Használatba adó** tulajdonában vannak.
2. **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott, **Használatba adó** tulajdonában álló **Ingatlanrészek**, a jelen szerződéshez mellékelteként csatolt Együttműködési Megállapodás (1. számú melléklet) 2. pontjában jelölt helyiségeket [pince: 61,4 m², kis kiállítótér előtérrel és vizesblokkal: 72,7 m², nagy kiállítótér: 125,2 m², raktár: 63,8 m², iroda: 53,2 m², továbbá zárt udvar és az épületegyüttes által körülzárt belső kert] foglalja magába.
3. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének** (227/2015.(VIII.26.) ÖKT sz. határozat 2.) pontjával módosított) **213/2015.(VII.29.) ÖKT számú határozatának 2.) pontja** (3. számú melléklet) alapján, az abban foglalt feltételekkel **Használatba adó** az **Ingatlanrészeket**, mint nem lakáscélú, közérdekű feladatellátást biztosító helyiségeket, használatba és működtetésbe adja **Használatba vevők** részére **közművelődési és kulturális szolgáltató tevékenység céljára**.
4. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy Budaörs Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló

60/2004.(X.20.) ÖKT rendelete 18. § (1) bekezdés a.) pontja alapján a használati jog átadása **térítésmentesen** történik.

5. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az **Ingatlanrészek Használatba vevők** részére történő használatba adása **2015. szeptember 1-től 2017. december 31-ig** tartó határozott időtartamra szól. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Használatba vevők** az **Ingatlanrészeket** kizárólag közművelődési és kulturális szolgáltató tevékenység ellátása céljára, közösen használhatják.
6. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a korábbi, **Használatba adó és Használatba vevő 1** között létrejött, 2015. augusztus 31-ig érvényes szerződés alapján az **Ingatlanrészek** használata **Használatba vevő 1** által megszakítás nélküli, kiegészítve azzal, hogy jelen szerződés értelmében **Használatba adó** az **Ingatlanrészeket Használatba vevők** közös használatba és működtetésébe adja. **Használatba vevők** 2015. szeptember 1-től jogosultak az **Ingatlanrészeket** közösen használni és működtetni.
7. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a 6.) pont figyelembevételével a birtokbaadásról, a közüzemi mérőórák állásáról és a kulcsok átadásáról nem kerül külön jegyzőkönyv felvételre.
8. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a 6.) pontban hivatkozott szerződésre tekintettel az **Ingatlanrészek** közüzemi órái (víz-, gáz-, villanyóra stb.) **Használatba vevő 1** nevére átírásra kerültek.
9. **Használatba adó** hozzájárul ahhoz, hogy **Használatba vevők** az **Ingatlanrészeket** telephelyként bejelentse, amelynek hatálya legfeljebb a jelen használatba adási szerződés hatályáig terjedhet.
10. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Használatba vevők** kötelesek az **Ingatlanrészeket**, valamint annak tartozékait, berendezéseit, helyiségeit, területeit rendeltetésszerűen, jó gazda gondosságával, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni; **Használatba vevők** a felróható károkért teljes kártérítési felelősséggel tartoznak.
11. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Használatba vevők** kötelesek az **Ingatlanrészek** állagmegóvásáról, rendeltetésszerű használatáról, karbantartásáról, az **Ingatlanrészek** berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas, üzemképes állapotáról, a vezetékhálózat meghibásodása miatt az **Ingatlanrészek** belül szükséges munkák elvégzéséről saját költségen gondoskodni.
12. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Használatba adó** havonta, előre egyeztetett időpontban jogosult ellenőrizni az **Ingatlanrészek** használatát, műszaki állapotát, állagmegóvását, illetve karbantartását. **Használatba vevők** az ellenőrzést havonta egyszer, előre egyeztetett időpontban kötelesek lehetővé tenni.
13. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy 2015. szeptember 1-től a közüzemi díjak (villany, víz, gáz, csatorna, stb.), és minden egyéb, az **Ingatlanrészek Használatba vevők** által történő használatával, fenntartásával összefüggő költség (pl.: személyszállítás díja, stb.) **Használatba vevőket** terheli.

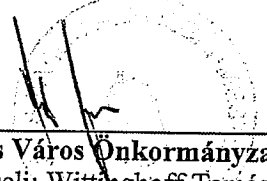
14. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az **Ingatlanrészekre** a vagyongazdálkodó BTG Nonprofit Kft. által kötött vagyonszerzés díját – jelen szerződés fennállásáig – **Használatba vevők** fizetik meg úgy, hogy a BTG Nonprofit Kft. a **Használatba vevő** 1 részére a díjat továbbszámolja.
15. **Használatba vevők** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 13.) és 14.) pontokban körülírt költségeket a jelen szerződéshez mellékként csatolt Együttműködési Megállapodásban (1. számú melléklet) rögzítettek szerint viselik, illetve elszámolnak egymással.
16. A **Használatba vevők** kötelesek az **Ingatlanrészekhez** kapcsolódó tűzrendészeti, balesetvédelmi és egyéb hatósági előírásokat betartani. Az **Ingatlanrészekben** tűz- és robbanásveszélyes, valamint jogszabályilag tiltott tárgyak nem tárolhatók.
17. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Használatba vevők** az **Ingatlanrészek** épületszerkezetét érintő munkálatokat **Használatba adóval** történt előzetes egyeztetés alapján végezhetnek.
18. **Használatba adó** az **Ingatlanrészekben** a **Használatba vevők** által elhelyezett tárgyak biztonságáért nem vállal felelősséget. **Használatba vevők** az **Ingatlanrészekben** tárolt berendezéseik, tárgyaik őrzéséről, biztonságáról maguk kötelesek gondoskodni.
19. **Használatba vevők** kötelesek előzetes egyeztetés alapján meghatározott időpontban és ideig, túrni és lehetővé tenni a **Használatba adó** által az **Ingatlanrészekben** elvégezni kívánt munkálatok elvégzését.
20. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy veszélyhelyzetben, ha ez kár elhárításához, vagy a tulajdonosi kötelezettségek teljesítéséhez szükséges, a **Használatba adónak** joga van előzetes egyeztetés nélkül is az **Ingatlanrészekbe** bemenni, bent tartózkodni és a szükséges munkálatokat elvégezni.
21. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a **Használatba vevők** az **Ingatlanrészekben** értéknövelő beruházásokat végeznek, ennek minden költségét maguk viselik; jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén **Használatba vevők** nem tarthatnak igényt a beruházásaik, karbantartásaik és állagmegóvási költségeik megtérítésére.
22. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Használatba vevők** jelen szerződésből fakadó jogait – a 23. pont szerinti esetet ide nem értve – nem ruházzák át, az **Ingatlanrészeket** nem terhelhetik meg, azt biztosítékként, zálogként nem használhatják fel, nem adhatják más birtokába, használatába, illetve gazdasági társaságba nem vihetik be.
23. **Használatba adó** hozzájárul, hogy **Használatba vevők**, vagy velük erre vonatkozó jogviszonyban álló személy az **Ingatlanrészekben** kávézót üzemeltessen /üzemeltessenek, azzal, hogy erről kötelesek **Használatba adót** tájékoztatni.
24. Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén **Használatba vevők** nem tarthatnak igényt másik helyiségre.


25. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerint létrejött jogviszony bármilyen okból történő megszűnésével egyidejűleg **Használatba vevők** rendeltetésszerű állapotban kötelesek az **Ingatlanrészeket Használatba adó** birtokába visszabocsátani. **Használatba vevők** az általuk felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelhetik és elvihetik, egyébként az **Ingatlanrészeket** kiürítve, kitararított, tiszta állapotban kötelesek a **Használatba adó** birtokába, használatába visszaadni, illetve az **Ingatlanrészeket** véglegesen elhagyni. Az állag sérelme nélkül le nem szerelhető berendezések, tartozékok a továbbiakban osztják az **Ingatlanrészek** jogi sorsát. **Szerződő Felek** az **Ingatlanrészek Használatba adó** részére történő birtokba visszaadásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.
26. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Használatba vevők** a jelen szerződés szerint létrejött jogviszony bármilyen okból történő megszűnésével az **Ingatlanrészeket** nem adják vissza a **Használatba adó** birtokába, úgy annak átadásáig használati díjat kötelesek fizetni, amelynek összegét a megszűnés időpontját követő, soron következő rendes ülésén a Képviselő-testület állapítja meg. **Használatba vevők** a használati díjat a Képviselő-testület határozatának közlését követő 5 napon belül kötelesek megfizetni.
27. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerint létrejött jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén **Használatba vevőket** az **Ingatlanrészekre** sem előbérleti, sem előhaszonbérleti, sem elővásárlási jog nem illeti meg.
28. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy ha bármelyik **Használatba vevő**
- a jelen szerződés 13.) és 14.) pontjaiban körülírt költségeket nem fizeti meg, vagy azok megfizetésével késedelembe esik;
 - az **Ingatlanrészeket** jelen szerződés 3.) és 5.) pontjaiban meghatározottakkal, illetve rendeltetésével ellentétes célra vagy módon használja, abban kárt okoz;
 - a jelen szerződésben meghatározott vagy jogszabályban előírt kötelezettségeit nem teljesíti;
- a **Használatba adó** köteles a **Használatba vevőt/vevőket** - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására **írásban** felszólítani. Ha a **Használatba vevő/vevők** a felszólításnak 8 napon belül nem tesz/tesznek eleget, a **Használatba adó** írásban azonnali hatályú felmondással élhet.
29. Jelen szerződés 2015. szeptember 1. napjától hatályos.
30. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
31. Jelen szerződésnek 3 db. számozott melléklete van, amelyek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:
1. Együttműködési Megállapodás
 2. Törvényszéki kivonat az egyesületről
 3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 213/2015.(VII.29.) ÖKT számú, 227/2015.(VIII.26.) ÖKT számú és 288/2015.(IX. 23.) ÖKT számú határozatai
32. Jelen szerződés 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből 4 példány a **Használatba**


adóé, 1-1 példány pedig **Használatba vevőké**, a szerződés példányainak átvételét **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg igazolják.

33. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt jognyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, s azt jóváhagyólag és saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján írják alá.

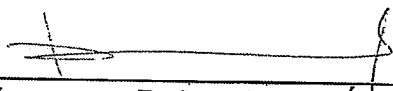
Budaörs, Budaörs, 2015. 10. 07.


Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
Polgármester
Használatba adó


Budaörsi Művészek Egyesülete
képviseli: Molnár-Göb Zoltán
Elnök
Használatba vevő1


Kárász Edina
pénzügyi ellenjegyző
2015 OKT 01

Budaörs, 2015. 10. 01.


Húsznegyven Budaörsi Fiatal Építészek
Műhelye Egyesület
képviseli: dr. Dobos Botond Zsolt
Elnök
Használatba vevő2

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budaörsi Művészek Egyesülete (székhely: 2040 Budaörs, Lévai utca 34.; adószám: 18673955-1-13; képviseli: Molnár-Göb Zoltán elnök), mint Bérbeadó és

Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület (székhely: 2040 Budaörs, Szép utca 30.; nyilvántartási száma: 13-02-0006730; képviseli: dr. Dobos Botond Zsolt elnök), mint Bérbeadó (a továbbiakban együttesen: 'Bérbeadók')

másrészről

Sombra Tervező és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Panoráma utca 26., cégjegyzékszám: 13-09-114993, adószám: 14044515-2-13), mint Bérlet - a továbbiakban: 'Bérlet' - (a Bérbeadók és a Bérlet a továbbiakban együtt: 'Felek')

között az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal (a továbbiakban 'Jelen Szerződés'):

I. A szerződés tárgya

1. A jelen szerződés alapján a Bérbeadók bérbe adják, a Bérlet pedig bérbe veszi a Bérbeadók használatába adott Budaörs, belterület 152/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „Kivett lakóház 2 db és udvar és gazdasági épület” megjelölésű, 1201 m² alapterületű, természetben a Budaörs, Clementis utca 22/1. szám alatt található ingatlan 95/100 tulajdoni hányadából az alábbi helyiségeket: 61,4 m² alapterületű pince és az 1.sz. mellékleten szereplő alaprajzon sárgával megjelölt, a pince előtt található udvarrész (a továbbiakban 'Ingatlan' vagy 'Bérletmeny').

Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Bérletmeny bérbeadására Bérbeadók a jelen szerződéshez 2.sz. mellékletként csatolt Használatba Adási Szerződés alapján jogosult.

Bérbeadók az Ingatlant, mint nem lakáscélú, közérdekű feladatellátást biztosító helyiségeket adják bérbe a Bérlet részére kávézó kialakítása és működtetése céljára.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony 2015. október 1. napján kezdődik, és 2017. december 31-ig tartó határozott időtartamra jön létre.

II. Bérleti díj és egyéb költségek

1. A Bérletmenyszerződő Felek által kölcsönösen elfogadott bérleti díja a bérleti jogviszony időtartama alatt bruttó 40.000,- Ft / hó. A bérleti díj Bérbeadók előzetesen kiállított számlája alapján fizetendő.
2. A Bérlet a Bérletmeny használata során felmerülő, különösen az alábbi költségeket a bérleti díjon felül köteles megfizetni:
 - a bérlet időtartama alatt a Bérletmeny üzemeltetése kapcsán felmerülő közüzemi díjakat,
 - egyéb a Bérletmeny használatával felmerülő, ahhoz kapcsolódó esetleges költséget.Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlet az Bérletmenyben felújítási,

korszerűsítési, belsőépítészeti vagy bármilyen más értéknövelő beruházást végez, úgy annak költségeit jogosult a havi bérleti díjak ellenében elszámolni és a vonatkozó időszakra bérleti díj fizetési kötelezettsége nem áll fenn.

A Bérlemény felújítási ideje alatt a bérleti díj fizetési kötelezettség szünetel, amíg az ingatlan az előre meghatározott (kávézó) funkció befogadására alkalmassá válik.

III. Fizetési feltételek

3. A bérleti díj megfizetése az adott hónapra előre, tárgyhónap 5. napjáig esedékes a Bérbeadók részére. Amennyiben a Bérő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, a késedelem időtartamára a Bérbeadóktól a fizetés esedékességének napját megelőző naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő összegű késedelmi kamat illeti meg.

A bérleti díjat, illetőleg egyéb fizetési kötelezettségét Bérő számla ellenében készpénzben fizeti meg Bérbeadók részére.

IV. A Bérlemény használata

4. A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen, kávézóként használja.
5. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény állapotát, állagát Bérő ismeri és azt ennek megfelelően, megtekintett állapotban kívánja bérbe venni.
6. A Bérlemény birtokának Bérő részére történő átadását követően Bérő jogosult a saját költségén a Bérleményben olyan építési illetve átalakítási munkálatokat végezni, amelyek a Bérlemény rendeltetésszerű használatát elősegítik, vagy használhatóságát növelik, és amelyek a Bérlemény és az ingatlan egészének teherhordó tartószerkezeteit, épületgépészeti berendezéseit, továbbá más műszaki elemeit nem érintik, és amelyekhez építésügyi vagy egyéb szakhatósági engedély illetve hozzájárulás nem szükséges.

V. A Bérbeadók kötelezettségei

7. A Bérbeadók az őket terhelő és azonnali beavatkozást igénylő munkákat a Bérő szükségtelen zavarása nélkül azonnal, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a Bérővel közösen egyeztetett időpontban kötelesek elvégezni. A Bérő nem akadályozhatja, és nem késleltetheti a Bérbeadókat az őket terhelő munkák elvégzésében.

A Bérbeadók hozzájárulnak, hogy a bérleményt Bérő telephelyként az illetékes cégbírósnál bejelentse, és azt telephelyként használja mindaddig, amíg a Felek között a bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony fennáll.

VI. A Bérő kötelezettségei

8. A Bérő köteles:
- gondoskodni a Bérlemény használhatósága miatt szükséges kisebb karbantartási, javítási, pótlási munkálatokat, tevékenységek elvégzéséről.
 - a bérleti díjat a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel és határidőben megfizetni a Bérbeadóknak készpénzben,

- a Bérleményt rendeltetésszerűen használni
 - a Bérbeadók részére lehetővé tenni, hogy előzetes értesítés alapján a Bérlemény állagának és rendeltetésszerű használatának ellenőrzése céljából, a Bérlemény területére bejuthassanak,
 - tűrni, hogy a Bérbeadók sürgős szükség esetén - különösen tűz, vagy egyéb sürgőshelyzet elhárítása céljából - a Bérlemény területére bemehessenek és ott a sürgőshelyzet elhárításához, vagy megelőzéséhez szükséges feladatokat elvégezzék,
 - tűrni, hogy a Bérbeadók a közösen egyeztetett időpontban az őket terhelő munkákat a Bérlemény területén elvégezzék,
 - a Bérbeadókat értesíteni, ha a jelen szerződés alapján a Bérbeadókat terhelő munka elvégzése szükséges, vagy ha Bérlet által elvégzendő munka megvalósításához építésügyi illetve egyéb szakhatósági hozzájárulás szükséges, vagy ha a bérleményt súlyos károsodás veszélye fenyegeti,
 - köteles az Ingatlant úgy használni, hogy az a Bérbeadók működését és tevékenységét indokolatlanul ne zavarja.
9. A Bérlet a Bérleményt albérlébe vagy harmadik személy használatába nem adhatja, és a Bérleményt egyéb módon sem terhelheti meg.

VII. Szavatosság

10. A Bérbeadók szavatolnak azért, hogy a Bérlemény felett kizárólagos hasznosítási joggal rendelkeznek, amely semmilyen módon nem korlátozott, így különösen a Bérleményre harmadik félnek nincs előbérlési joga, opciója, követelése, használati joga, vagy egyéb olyan joga, amely a Bérlet háborítatlan birtoklását és jelen szerződés maradéktalan teljesülését akadályozná vagy korlátozná.

VIII. A szerződés megszüntetése

11. A szerződő felek rögzítik, hogy a Jelen Szerződést 2017. december 31-ig tartó határozott időtartamra kötik. A Jelen Szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.
12. A szerződő felek a szerződéses jogviszonyt közös megegyezéssel bármikor, vagy a jogszabályban meghatározott esetekben rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntethetik.
13. A Bérbeadók jogosultak a Jelen Szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani különösen, ha
- a Bérlet a bérleti díj, vagy egyéb díjak megfizetésére irányuló kötelezettségével késedelembe esett és a Bérlet a hátralékos bérleti díj megfizetésére írásban, a következményekre történt figyelmeztetéssel, 30 napos póthatáridő biztosításával felszólította, és a póthatáridő is eredménytelenül telt el.

14. A Bérelő jogosult a Jelen Szerződést felmondani, ha Bérbeadók a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozza vagy indokolatlanul korlátozza.
15. A szerződő Felek rögzítik, hogy a felmondás a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal gyakorolható a jelen szerződés X. része alatti rendelkezésekben meghatározott valamely módon.
16. Amennyiben a Jelen Szerződés a jelen VIII. pontban meghatározottak szerint a Bérbeadóknak a Bérelő bérleti díj késedelmes vagy meg nem fizetésére alapozott rendkívüli felmondása, vagy a jelen szerződés megszegésére alapozott rendkívüli felmondása következtében, vagy bármely egyéb módon megszűnik, a Bérbeadók jogosultak a Bérlelő a bérlemény 30 napon belüli elhagyására felszólítani, illetve amennyiben ennek a Bérlelő nem tesz eleget, úgy ezt a jogát bármely rendelkezésére álló, jogos eszközzel érvényesíteni.

IX. Birtokbaadás és a bérlemény visszaadása

17. A Bérlelő a Bérleményt a bérleti jogviszonya első napján veszi birtokba, feltéve, hogy az átadásnak nincs más a Jelen Szerződésben meghatározott akadálya.
18. A Bérlelő a bérlet megszűnésekor – amennyiben a Felek egyéb jogviszonyuk alapján másban meg nem állapodnak - a Bérleményt a bérleti jogviszony kezdő időpontjában fennálló állapothoz képest a rendeltetésszerű használatából adódó természetes elhasználódást meghaladó állagromlást helyrehozva köteles a Bérbeadók részére birtokba adni a Bérleményt.

X. Együttműködés

19. A felek Jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a Jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
20. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen a másik Fél részére eljuttatták, igazolt módon elektronikus levél formájában vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

a) ha a Bérbeadóknak:
Név: dr. Dobos Botond Zsolt részére
Cím:
E-mail:
Telefon:

b) ha a Bérlelőnek:
Név: Gerzsényi András részére
Cím:
E-mail:
Tel:

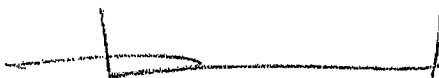
Felek megállapodnak, hogy a Felek Jelen Szerződés szerinti értesítéseit, közléseit elektronikus levél formájában is joghatás kiváltására alkalmasan megtehetik a jelen pontban megjelölt e-mail címekre való küldéssel.





21. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés megkísérlésétől számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértívevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” „címezett ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.
Elektronikus levél esetén az értesítést, levelet kézbesítettnek kell tekinteni, ha a Bérlet 25. pontban rögzített e-mail címére való kézbesítést visszaigazoló elektronikus levél a Bérbeadók 25. pontban meghatározott e-mail címére beérkezik.
22. A Felek a jelen szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek írásbeli értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig a másik Fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.
- XI. Vegyes rendelkezések
23. A felek megegyezhnek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki, kivéve, ha azt a felek az érvénytelennek minősülő rész nélkül nem kötötték volna meg.
24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre Ptk., valamint a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. Törvény, továbbá a szerződés megkötése idején hatályban lévő egyéb magyar jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.
25. A felek kijelentik, hogy a Jelen Szerződést – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2015. október 01.

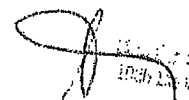

Budaörsi Művészek Egyesülete
Bérbeadó


Budaörsi Flatai Építésszek Műhelye Egyesület
Bérbeadó


Sombra Kft.
Bérlő


SOMBRA KFT.
2010 BUDAÖRSI PANORÁMA U. 26.
1522 HÉTFŐS ÁRB.
BESZ. 01010001-00000000-9-00000001

Ellenjegyzem: Budapest, 2015. október 01. Napján:


Dr. Szulik Brigitta
Ügyvéd – Budapesti Ügyvédi Kamara 16461.
1025 Budapest
Verecke lépcső 16/A.

HÚSZNEGYVEN

budaörsi fiatal építészek műhelye egyesület

husznegyven@gmail.com

2040 budaörs, szép utca 30.



Budaörs Polgármesteri Hivatal,
Vagyongazdálkodási Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Borosné Dr Nagy Emese részére

Tárgy: A Zichy major épületében tervezett kávézó üzemeltetése feltételeinek rendezése

KÉRELEM

Tisztelt Polgármesteri Hivatal!

A Zichy major épületegyüttesének egy részét egyesületünk olyan feltételekkel kapta meg 2015.09.01-től a Budaörsi Művészek Egyesületével közös használatra közművelődési és kulturális szolgáltató tevékenység céljára, hogy abból egy, az elmúlt éveknél látogatottabb, frekvenciáltabb kulturális létesítményt hozzon létre.

Ennek véleményünk szerint elengedhetetlen része, hogy az épület egy részében a mindennapi látogatókat kiszolgáló (és mindennapi forgalmat generáló) kulturális kávézó kapjon helyet.

Ennek érdekében megtettük a szükséges lépéseket, mivel egyesületünknek nem fő profilja a vendéglátás, ezért szerződést kötöttünk egyik – egyébként a főváros egy frekvenciált pontján kávézót üzemeltető – egyesületi tagtársunk cégével (Sombra kft), hogy a kávézót üzemeltesse a Clementis László u. 22. sz. alatti épület utcafronti pince helyiségében.

Ezzel kapcsolatban két ponton fordulunk kérelemmel a tisztelt Polgármesteri Hivatalhoz:

1. Kérjük, hogy ennek kétséget kizáró jogi alapjait, feltételeit teremtsék meg!

Bár véleményünk szerint a használatba adási szerződés 22. és 23. pontjai megengedik számunkra ezt a lehetőséget, kérjük, hogy amennyiben szükségesnek látják, módosítsák a használatba adási szerződést!

Az idézett szerződésrészlet:

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevők jelen szerződésből fakadó jogait – a 23. pont szerinti esetet ide nem értve – nem ruházhatják át, az Ingatlanrészeket nem terhelhetik meg, azt biztosítékként, zálogként nem használhatják fel, nem adhatják más birtokába, használatába, illetve gazdasági társaságba nem vihetik be.

23. Használatba adó hozzájárul, hogy Használatba vevők, vagy velük erre vonatkozó jogviszonyban álló személy az Ingatlanrészekben kávézót üzemeltessen /üzemeltessenek, azzal, hogy erről kötelesek Használatba adót tájékoztatni.


2. Kérjük, hogy a kávézó üzemeltetésének műszaki feltételeit teremtsék meg!

A kávézó kialakításának vannak bizonyos közműfejlesztési igényei, amelyeket egyesületünk – mint használó – nem, csak az ingatlan tulajdonosa intézhet, megteremtve ezzel a kávézó üzemeltetésének műszaki feltételeit. Ezek mind olyan jellegű fejlesztések, amelyek összhangban vannak a tervezés alatt álló hosszútávú fejlesztési koncepcióval, illetve az épületben bent maradó, esetlegesen más használói körnek is hasznos műszaki fejlesztések. Ezek műszaki tartalma – az üzemeltetői és tulajdonosi – költségelosztások előzetesen egyeztetett mértékével együtt a mellékelt táblázatban olvashatók.

Mint – reményeink szerint – köztudott, egyesületünk létrejöttének alapja az, hogy helyi feladatokat lásson el, és már számos közösségépítő rendezvénnyel, kulturális programmal és helyi értékvédelmi kiadvánnyal bizonyítottuk, hogy tevékenyen részt vállalunk a helyi feladatok ellátásában.

Ahhoz, hogy ilyen jellegű tevékenységeinkkel ne csak egy-egy kiemelt rendezvényen, hanem szinte mindennapi szinten jelen tudjunk lenni a városban, elengedhetetlennek tartjuk egy olyan hely, egy kulturális kávézó kialakítását, amely biztosítani tudja a helyszínt ilyen irányú tevékenységeinknek. Reméljük, hogy a város vezetése támogat minket egy ilyen hely létrehozásának megvalósításában.

Az egyesület nevében, köszönettel:



Budaörs, 2016.05.31.

Dobos Botond Zsolt DLA
HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület
2040 Budaörs, Szép u. 30.

Melléklet: Költségelosztási táblázat

ZICHY MAJOR - PINCE KÁVÉZÓ - MŰSZAKI KIALAKÍTÁS - tervezet

MŰSZAKI TARTALOM	KÖLTSÉGVISELŐ (nettó, eFt)	
	ÖNKORM.	SOMBRA
konyhai bútorok, pultok, polcok		650
vendégtér bútorzat - asztalok, székek		1 200
világító testek, armatúrák		280
villanyóra kapacitásbővítés 3 x 62 A	250	
szabványosítás, érintésvédelem	100	
alap vezetékezés	120	
víz/csatorna kiépítés	970	
klímatisztálás - hűtés/fűtés	1 170	
padló kezelése		450
lépcső kialakítás		30
nyílászárók felújítása	200	
új ajtó beépítése	200	
bontás, faljavítás, glettelés, festés		450
külső mellékhelyiség átépítése	250	
külső falak állagmegóvása		150
külső falak festése		200
kerti burkolat kialakítása		500
külső kapu átalakítása		100
külső világítás kiépítése		150
kávégep - 2 karos La Marzocco Linea MP		3 500
2 db kónikus esp. Őrlő		1 000
konyhai berendezések		2 200
(poh. Mos, jéggep, hűtők, vitr. Hűtő,		
előkész. Pult, blender, elszívó, edényzet,		
2 db 3,5 kW ind.főzőlap, eszközök)		
csészék, poharak, tányérok		800
filter kávé eszközök		220
filter őrlő		800
ÖSSZESEN:	3 260	12 680