

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. február 19-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: A 1023 Budapest, Margit krt. 5. lh.:B. ajtó 1. (meghirdetve: Török u. 1.) ingatlant bérlő Másik Kulturális Egyesület tulajdonosi hozzájárulási kérelme albérletbe adáshoz, székhely bejegyzéshez

Készítette: Kerényi Gyula, polgármesteri koordinátor

Ügyiratszám: XV/71/2024

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 2023. február 27-i rendes ülésén a **32/2023. (II.27.) határozatával** úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13441/0/A/54 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. lh.:B. ajtó 1. (meghirdetve: Török u. 1.)** alatt található, **287 m²** területű, **vendéglő** megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) a **Másik Kulturális Egyesület** (korábbi székhely: 3599 Sajószöged, Dobó I. út 13., jelenlegi székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; korábbi adószám: 18910887-2-05, jelenlegi adószám: 18910887-2-42; képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **közösségi tér céljára határozatlan időre bérbe adja.** (1. sz. melléklet: GTB határozat; 2. sz. melléklet: Bírósági nyilvántartási adatlap).

2023. március 28-án az Ingatlan vonatkozásában a bérleti szerződés aláírásra került. (3. sz. melléklet).

A Másik Kulturális Egyesület képviseletében Jászberényi Gábor alelnök 2024. február 12-én kelt, 4. sz. mellékletként csatolt kérelmében **kéri az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását az Ingatlan**

- 1. 73,4 m² nagyságú,** a teljes Ingatlan 25,5% mértékű **területrészének** (kérelemben B1 jelöléssel) **Kávézó céljára történő albérletbe adásához** a Dante Klub Kft. részére (5. sz. melléklet: Cégekivonat; 6. sz. melléklet: Albérleti szerződéstervezet),
- 2. telephelyként (fióktelepként) való bejegyzéséhez** mind a Másik Kulturális Egyesület, mind a Dante Klub Kft. részére. (7.sz. melléklet: Dante Klub Kft. telephelyként történő használatra, illetve bejegyzésre irányuló kérelme)

A Másik Kulturális Egyesület kérelmét az alábbiakkal indokolja:

Támogatott pályázatuk alapján kulturális közösségi alkotótér létrehozására nyerték el az Ingatlan bérleti jogát. A kulturális helyszínen a Másik Kulturális Egyesület – küldetésével és tevékenységével összhangban, alapszabályának megfelelően – színházi-, tánc- és egyéb művészeti produkciókat hoz létre és mutat be közönségének, mely alapfeladat ellátásához szükséges egy, a közönséget és a környékre érkező közösséget egyaránt kiszolgáló kávézó létrehozása és üzemeltetése. A Másik Kulturális Egyesület ugyanakkor nem rendelkezik a

vendéglátó tevékenység folytatásához szükséges jogosultsággal és szakmai feltételekkel, ezért a megfelelő működés érdekében e tevékenységet alvállalkozó bevonásával látnák el.

A kávézó a Margit-negyed pályázat megvalósíthatósága érdekében, valamint a kulturális tevékenység ellátásához mintegy kapcsolódó szolgáltatásként szükséges, mint ahogy ezt a jóváhagyott pályázatban a Dante Közösségi Alkotótérrel felvázolt koncepciótervben a kulturális helyszín immanens részeként szerepeltették, a következők szerint: „A színházi térben valósulnának meg az egyesületünk saját előadásai, új bemutatók, koprodukciónak, befogadott társulatok próbái és előadásai, koncertek, közösségi rendezvények, workshopok. A közösségi tér részeként üzemeltetnénk egy megfizethető kávézót, ami teret adna kiállításoknak, felolvasó esteknek, író-olvasó találkozóknak.”

Az albérletbe adás iránti kérelem

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

6:333. § [A dolog használata]

(1) *A bérlet a dolog rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használható.*

6:334. § [A használat átengedése harmadik személy részére]

(1) *A bérelt dolog a bérlet a bérbeadó hozzájárulásával jogosult albérletbe vagy harmadik személy használatába adni.*

(2) *Ha a bérlet a dolog a bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérlet és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a dolog maga használta volna.*

(3) *Ha a bérlet a dolog a bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérletbe vagy engedi át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

42. § (1) * *A bérlet a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.*

(2) *Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni.*

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 34. § alapján:

„Nem lakás célú helyiség albérletbe és további bérbeadása, valamint más jogcímen használatba adásához a GTB hozzájárulása szükséges.”

Az **albérleti díj** vonatkozásában a 73,4 m²-es terület bérleti díját az albérleti szerződés tervezet szerint az arányosság elvének teljes körű figyelembevételével állapították meg (a teljes terület kb. 25%-a viszonyul a felmerülő költségek – bérleti díj, közös költség, rezszi – 25%-ához).

A telephely bejegyzés iránti kérelem

Az Ingatlan telephelyként történő bejegyzése mind a Másik Kulturális Egyesület, mind az általa a fentiek szerint bevonni kívánt albérlet számára elengedhetetlen, tekintettel arra, hogy mindkét jogi személy esetén így merülhet fel költségként az Ingatlan, továbbá tevékenységük ellátásához, a szükséges működési, engedélyeztetési folyamatok lebonyolításához nélkülözhetetlen.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X. 13.) számú, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletének 6. § (2) bekezdése, 25. § (1) és (2) bekezdése, illetve 34. § alapján a tárgyi kérelmek tekintetében a bérbeadói jogokat a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság gyakorolja, továbbá Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/1992. (VII.01.) számú, az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének 11. melléklet 1.1.12. – „*az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról*” – pontja szerint a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt a jelen előterjesztés tárgyát képező ügyben.

A határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

1/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; adószám: 18910887-2-42, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) mint a **13441/0/A/54 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. Ih.:B. ajtó 1. (Török u. 1.)** alatt található, 287 m² területű vendéglő megnevezésű ingatlan bérlője az általa bérelt ingatlan 73,4 m² területű részét Kávézó üzemeltetésének céljára **2024. 03. 01. napjától albérletbe adja a Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1. em. 1. ajtó; adószám: 32382860-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-421200; képviseli: Németh Gergely ügyvezető) **részére**, határozatlan időre, de legfeljebb a Másik Kulturális Egyesület ingatlanra vonatkozó bérleti szerződésének fennállása időtartamára a jelen határozat mellékletét képező albérleti szerződéssel, azzal, hogy az albérlo köteles a bérlő bérleti jogviszonya bármilyen okból való megszűnése esetén a helyiséget kiüríteni és a helyiség kiürítése ellenében sem cserehelyiség, sem kártalanítás nem illeti meg.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 15.

1/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság nem járul hozzá, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** – (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; adószám: 18910887-2-42, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) mint a **13441/0/A/54 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. Ih.:B. ajtó 1. (Török u. 1.)** alatt található, 287 m² területű vendéglő megnevezésű ingatlan bérlője az általa bérelt ingatlan 73,4 m² területű részét Kávézó üzemeltetésének céljára – **albérletbe adja a Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1. em. 1. ajtó; adószám: 32382860-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-421200; képviseli: Németh Gergely ügyvezető) **részére**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 15.

2/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hozzájárul, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; adószám: 18910887-2-42, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) mint a **13441/0/A/54 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. lh.:B. ajtó 1. (Török u. 1.)** alatt található, 287 m² területű vendéglő megnevezésű ingatlan bérlője az általa bérelt ingatlant telephelyként használja, valamint az illetékes Törvényszéknél vezetett nyilvántartásba telephelyként bejelentse a bérleti szerződés fennállásának idejére, azzal, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor, az azt követő 15 napon belül köteles a **Másik Kulturális Egyesület** a bejegyzett telephely törlésére az illetékes Törvényszéknél intézkedni.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 15.

2/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság nem járul hozzá, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; adószám: 18910887-2-42, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) mint a **13441/0/A/54 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. lh.:B. ajtó 1. (Török u. 1.)** alatt található, 287 m² területű vendéglő megnevezésű ingatlan bérlője az általa bérelt ingatlant telephelyként használja és az illetékes Törvényszéknél telephelyként bejelentse.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 15.

3/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul**, hogy a Másik Kulturális Egyesület (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; adószám: 18910887-2-42, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) által bérelt **13441/0/A/54 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. Ih.:B. ajtó 1. (Török u. 1.)** alatt található, 287 m² területű vendéglő megnevezésű ingatlanban a **Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1. em. 1. ajtó; adószám: 32382860-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-421200; képviseli: Németh Gergely ügyvezető) mint az ingatlan 73,4 m² területű részének albérlője telephelyet / fióktelepet létesítsen, azt a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásába bejegyeztesse, valamint a bérleményt telephelyként használja az albérleti szerződés fennállásának idejére, azzal, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor, az azt követő 15 napon belül köteles a **Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** a bejegyzett telephely törlésére a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál intézkedni.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 15.

3/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **nem járul hozzá**, hogy a Másik Kulturális Egyesület (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1; adószám: 18910887-2-42, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, elnök) által bérelt **13441/0/A/54 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit krt. 5. Ih.:B. ajtó 1. (Török u. 1.)** alatt található, 287 m² területű vendéglő megnevezésű ingatlanban a **Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1. em. 1. ajtó; adószám: 32382860-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-421200; képviseli: Németh Gergely ügyvezető) mint az ingatlan 73,4 m² területű részének albérlője telephelyet / fióktelepet létesítsen, azt a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásába bejegyeztesse, valamint a bérleményt telephelyként használja az albérleti szerződés fennállásának ideje alatt.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 15.

Budapest, 2024. február 15.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Baksa Zsuzsanna
Osztályvezető

Mellékletek

1. számú melléklet: 32/2023. (II.27.) GTB határozat
2. számú melléklet: Másik Kulturális Egyesület bírósági nyilvántartási adatlapja
3. számú melléklet: Bérleti szerződés
4. számú melléklet: Másik Kulturális Egyesület kérelme
5. számú melléklet: Dante Klub Kft. cégkivonata
6. számú melléklet: Alérleti szerződéstervezet (Másik Kulturális Egyesület - Dante Klub Kft.)
7. számú melléklet: Dante Klub Kft. telephelyként történő használatra, illetve bejegyzésre irányuló kérelme

Napirend 10. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Dr. Biró Zsolt: Egy megjegyzésem lenne. Igazából ezt már lehet, hogy nem érinti, de a múlt szerdán volt Margit-negyed testületi ülés, és akkor abban maradt a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület, hogy azt az eljárásrendet javasolja, hogy, ha valaki fél évig nem képes megkötni a bérleti szerződést, akkor utána teljesen a startvonalhoz álljon vissza. Jelen esetben ismételten benyújtott egy kérelmet, de ez még feltehetően korábbi, mint ez a Margit-negyed testületen megbeszélte eljárásrend.

Megjegyzését követően Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készült előterjesztés 1.A/-ként jelölt határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeképpen az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 32/2023.(II.27.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13441/0/A/54 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest Margit körút 5. lh:B. ajtó 1. (meghirdetve: Török utca 1. szám)** alatt található, **287 m²** területű, **vendéglő** megnevezésű ingatlant a **Másik Kulturális Egyesület** (cím: 3599 Sajószöged Dobó István út 13., adószám: 18910887-2-05, nyilvántartási szám: 05-02-0065711, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, e-mail cím: masikegyesulet@gmail.com) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **közösségi tér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Másik Kulturális Egyesületnek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. február 16-án elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **369.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkor közös költség és a használatból egyúttjáró költségek megfizetése is.**

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „*Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlet a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlet által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az*

¹ A jegyzőkönyvvezető megjegyzéseit szögletes zárójelbe tesszük

értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Másik Kulturális Egyesület a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

(7 bizottsági tag van jelen, 4 igen, 0 nem, 3 tartózkodás)

Napirend 11. pont

Döntés a 12940/0/A/68 helyrajzi számú, Rómer Flóris utca 34. szám alatti iroda megnevezésű ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés bérlő általi felmondásáról

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készült előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeképpen az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 33/2023.(II.27.) határozata

A szervezet alapadatai

Szervezet nyilvántartási száma	05-02-0065711
Megnevezés	Másik Kulturális Egyesület
Rövidített név	Másik Egyesület
Idegen nyelvű elnevezés	Idegen nyelvű elnevezés nincs bejegyezve
Székhely ország	Magyarország
Szervezet székhelye	1064 Budapest, Rózsa utca 103 1/1
Szervezet típusa	Egyesület
Állapot	Nyilvántartásba vett
Országos azonosító	0500/60040/2017/2300030993254
Eljáró bíróság neve	Miskolci Törvényszék
Ügyszám	0500/Pk.60040/2017
Bírósági határozat száma	27
Jogerőre emelkedésének időpontja	2023.07.25
Bejegyzés típus	Rendszerautomatizmus által bejegyzett új adat
Bejegyzés dátuma	2023.07.25
Régi nyilvántartási szám formátum	65711/2017
Létesítő okirat kelte	2023.06.05
Egyesület formája	egyesület
Cél szerinti besorolása	kulturális és információs, kommunikációs tevékenység (pl. helyi tömegkommunikáció, művészeti tevékenység, kulturális örökség megőrzése, közgyűjtemény, kiadás, épített környezet védelme, népművészet, hagyományörzés, közművelődés, kisebbségi, nemzetiségi kultúra ápolása)
Folyamatban lévő eljárás típusa	Folyamatban lévő eljárás nincs bejegyezve
Folyamatban lévő eljárás kezdete	Folyamatban lévő eljárás nincs bejegyezve
Közhasznú jogállás megszerzésének / módosításának / törlésének időpontja	2021.03.08
Közhasznúsági fokozat	Közhasznú
Elektronikus kapcsolattartási cím:	Elektronikus kapcsolattartási cím nincs bejegyezve
Cél szerinti leírás	- színházi és táncprodukciók létrehozása, hazai és nemzetközi bemutatása - a Másik Műhely elnevezésű színházi alkotóműhely létrehozása és működtetése - kapcsolatok kiépítése és ápolása külföldi és belföldi színházi intézményekkel, fesztiválokkal, rendezvényszervezőkkel, színházat támogató szervezetekkel - előadóművész és alkotóművész tagjai képviselete, érdekeik védelme - alkotó-és előadóművészek képzése, fejlesztése.
Vagyonfelhasználás mértéke	Vagyonfelhasználás mértéke - nincs bejegyezve
Vagyonfelhasználás mód	Vagyonfelhasználás módja - nincs bejegyezve
Általános rendelkezés a képviselet gyakorlásának módjáról	Általános rendelkezés nincs bejegyezve

A szervezet képviselői

Neve	elnök Gulyás Hermann Sándor
------	-----------------------------

Képviselési jog terjedelme	Általános
Képviselési joggyakorlás módja	Önálló
Megbízás időtartama	5 év
Megbízás megszűnésének időpontja	2027.05.24
A megszűnés tényleges időpontja	A megszűnés tényleges időpontja nincs bejegyezve

Neve	alelnök Jászberényi Gábor Géza
Képviselési jog terjedelme	Általános
Képviselési joggyakorlás módja	Önálló
Megbízás időtartama	5 év
Megbízás megszűnésének időpontja	2027.05.24
A megszűnés tényleges időpontja	A megszűnés tényleges időpontja nincs bejegyezve

Származtatott jogi személyek lista
Származtatott jogi személy nincs bejegyezve

Jogelőd / jogutód szervezetek lista
Jogelőd / jogutód szervezet nincs bejegyezve

Szövetséget létrehozó társadalmi szervezetek lista
Szövetséget létrehozó társadalmi szervezet nincs bejegyezve

Adószám adatok

Adószám	18910887-2-42
Adószám státusza	Bejegyzett
Adószám megszerzésének / felfüggesztésének / törlésének időpontja	2017.08.21
Közösségi adószám	HU18910887
Közösségi adószám státusza	Bejegyzett
Közösségi adószám megszerzésének / felfüggesztésének / törlésének időpontja	2017.08.21
Statisztikai számjel	18910887-9001-529-01
Statisztikai számjel státusza	Bejegyzett
Statisztikai számjel megszerzésének / felfüggesztésének / törlésének időpontja	2023.07.25

A szervezet számláját vezető pénzforgalmi szolgáltatók
A szervezetnek nincs bejegyzett pénzforgalmi szolgáltatója

Biztosítási intézkedés, büntetőjogi intézkedés, végrehajtási eljárás
Nincs eljárás folyamatban

Egyéb:
Nincs egyéb adat bejegyezve

Adatváltozások száma: 1 Megjelenített verzió: 13

BÉRLETI SZERZŐDÉS

önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről a(z)

Másik Kulturális Egyesület (rövidített név: Másik Egyesület, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., e-mail cím: masikegyesulet@gmail.com, adószám: 18910887-2-05, nyilvántartási szám: 05-02-0065711, országos azonosító: 0500/60040/2017/2300030993254, statisztikai számjel: 18910887-9001-529-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök, állampolgársága: magyar)

Bérbeadó és Bérlo a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Bérbeadó a 148/2012.(V.31.) Kt. határozat alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal felhatalmazza és megbízza a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjel: 14821888-7490-114-01) mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése;
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlo jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

Tel.: 1-5999-067 számlázással kapcsolatosan, 1-5999-066 műszaki jellegű kérdés esetén

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

M

G

Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a fentiekben rögzített feladatok ellátása érdekében és céljából jelen Bérleti szerződés egy eredeti példányát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldi.

I.

A szerződés tárgya, a bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja

- 1.1.** Bérbeadó 2023. március 31. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13441/0/A/54** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Margit körút 5. lh.:B. (meghirdetve: Török utca 1. szám)** szám alatt található, 287 m² alapterületű, „vendéglő” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ **közösségi tér** céljára a Bérlet által megtekintett állapotban.
- 1.2.** Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme: Bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának /továbbiakban: GTB/ **32/2023.(II.27.) határozata** alapján.


2.

A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése

- 2.1.** Bérlet a Bérleményért havonta **369.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézményénél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A Bérlet a bérletért a Bérlemény birtokba adás napjától kezdődően folyamatosan köteles fizetni a bérleti díjat.

- Bérlet havonta **30.435,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget** köteles megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlet felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a Bérlet ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

 2



- **Bérlő** vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (**Bérlő** vagy **Bérbeadó** kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles a **Bérlő** a saját nevére és saját költségére - megtérítési igény nélkül - felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, czek megtörténtét a **Bérbeadó** felé igazolni.

A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességkor a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a **Bérbeadó** felhívására a **Bérlő** köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a **Bérlő** csak akkor igényelheti a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességkor történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 202. március 17. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **1.405.890,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A

helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatosság a **Bérlő** által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.
- 3.4. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed, ezért **Bérbeadó** a **HET-01551317** azonosítószámú, 2022. december 04. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag **közösségi tér céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a **Bérbeadónak** bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést a mindenkorai jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** köteles – saját költségére és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Vagyonrendelet feltételei szerint.
- 4.4. **Bérbeadó** hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban: Thtv./ 18.§-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a **Bérlő** kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében

a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.

- 4.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a **Bérlő** kötelessége.
- 4.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a **Bérlő**, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a **Bérlő** köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmazznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházás által nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a **Bérlőt** terheli azzal, hogy ennek költségeit a **Bérlő** köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. **Bérlő** ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

 5



- 5.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a **Bérbeadó** hozzájárulását kérni. Amennyiben **Bérlő** az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a **Bérbeadó** jogosult 8 nap határidő kitűzésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkorai jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Jognyilatkozatok

- 6.1. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél részére.
- 6.2. **Szerződő felek** az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserehelyiségre) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni.
- 6.6. **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a **Bérlőt** a jogszabályok által előírt esetleges egyéb engedélyek és a tulajdonostársak (közös tulajdont érintő) hozzájárulásának beszerzése alól.
- 6.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkor hatályos Vagyondöntése az irányadó.
- 6.7. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 6.8. **Bérlő** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. /továbbiakban Nvt./ 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet. **Bérlő** köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkező változást 3 munkanapon belül írásban bejelenteni **Bérbeadó** részére. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** az Nvt. 11. § (12) bekezdése alapján jogosult

jelen bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani, ha a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmények folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 6.9. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy képviselőjének jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a **Bérlő** személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen bérleti szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

- 6.10. A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.

- 6.11. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a jelen 8 példányban készült 7 oldalas folyamatos sorszámozással ellátott szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023. hó 12. nap Budapest, 2023. hó 10. nap

Budapest Főváros II. Kerületi
Önkormányzat
Képv.: Örsi Gergely Ferenc polgármester
Bérbeadó



MÁSIK KULTURÁLIS EGYESÜLET
3599 Sajószőlősd, Dobó u. 13.
Adószám: 18910887-2-05
Másik Kulturális Egyesület
Képv.: Gulyás Hermann Sándor
Bérlő

Melléklet:

Bérbevételi kérelem

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 32/2023. (II.27.) GTB határozat

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'S' on the left, 'Au' and 'Mg' in the center, and a signature on the right.



AVDH SIGN

KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Másik Kulturális Egyesület
Lakcím:	Székhely: 3599 Sajószöged Dobó út 13
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám:
Telefonszám:	Adószám: 18910887-2-05
E-mail cím:	Képviselő neve: Gulyás Hermann Sándor
	Telefonszám: +36202897150
	E-mail cím: masikegyesulet@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	1023. Bp. Török utca 1.
Helyrajzi szám:	13441/0/A/54

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

Színházi társulatként és kulturális közhasznú civil szervezetként működésünk alatt kialakult egy jól bejáratott szakmai és gazdasági szakemberekből álló apparátusunk, amely elengedhetetlen része egy jól működő és előremutató civil szervezetnek. Az előadások és vendéjátékok lebonyolításához, valamint a szervezet finansziális és pályázati menedzseléséhez, a technikai és műszaki irányításhoz sikerült megtalálnunk azokat az embereket, akik elkötelezettek az ügyünkben és tehetségüket, elhivatottságukat örömmel állították egyesületünk szolgálatába.

MŰKÖDÉSI STRUKTÚRÁNK JELENLEG

Igazgató: Gulyás Hermann Sándor
Művészeti vezető: Jászberényi Gábor
Könyvelő: Niron Kft.
Jogi képviselő: Dr. Rihay-Kovács Zita
Műszaki vezető: Szász Antal
Művészeti titkár: Sebők Maja
Projektmenedzser: Dézsi Fruzsina
Pr, marketing: Kocsis Fülöp
Asszisztens: Gönczi Nóra
Technikai munkatárs: Langó Ádám, Makray Gábor

Jegyszedő, ruhatár, ügyelet: Gerner Iringó, Maróti Lili, Papp Adrienn

Munkatársainkat vállalkozóként megbízási szerződéssel foglalkoztatjuk.

AZ INKUBÁTORHÁZ MŰKÖDÉSE

Nyitvatartás 10.00-24.00 Kedd-Vasárnapig

Kávézó: 10.00-24.00

Jegypénztár: 14.00- 19.00

SZEMÉLYZETI FELÉPÍTÉSE

Igazgató

A transzparens és átlátható működésért, valamint a gazdasági fenntarthatóságért felelős személy.

Művészeti vezető

Az intézmény művészeti irányvonalaért, valamint a műsorpolitikaért felelős személy.

Művészeti titkár

Az intézményben található programok egyeztetésének felelőse.

Műszaki vezető

Az intézmény technikai felszereltségének és biztonságosságának felelőse, a karbantartások koordinálása.

Projekt menedzser

Az inkubátorház saját projektjeinek felelőse.

Pályázati író, irodai munkatárs

Az intézmény pályázati úton történő forrásainak biztosítása, beszámolók, elszámolások elkészítése.

Pr, Marketing

Az inkubátorház arculatának, megjelenésének, kommunikációjának felelőse.

Technikai munkatársak

A programok lebonyolításában való technikai részvétel, karbantartás, technikai ügyelet.

Ügyelő

Az adott programok felelőse, személyi ügyelet.

Jegypénztáros

Karbantartó és takarító személyzet

FENNTARTHATÓSÁGA

Szervezetünk fontosnak tartja, hogy átlátható, transzparens mégis gazdasági alapon is jól működtethető alkotóházat hozzon létre, amely a Margit-negyed kulturális életébe szervesen bekapcsolódik mégis képes az önfenntartásra.

Az üzemeltetés a rezsi, valamint a munkatársak költségeit a következő bevételekből fedeznénk.

A színházi tér bérbeadása

Terembérletért befogadott színházi előadások, koncertek, rendezvények.

Jegybevétel

A rendezvények jegybevétele.

Kávézó

A kávézó bevétele, esetleg bérleti díja.

Pályázati forrás

A szervezet pályázati úton történő finanszírozása.

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:

A Másik Kulturális Egyesület (Másik Produkció) egy fiatal független alkotóművészekből álló civil szervezet, akiknek eltökélt célja a kultúra különböző területein való érvényes, személyes, szórakoztató és elgondolkodtató alkotások létrehozása.

Közhasznú egyesületként szervezetünk legfőbb célkitűzése a közösségteremtés, amelyre az egyik legalkalmasabb mód a színház közösségteremtő ereje. Előadásaink témája, formája és megvalósítása, valamint nézőink és a színházi szakma visszajelzései alapján képesek vagyunk eredeti és sokszínű színházi élményt kínálni. A közös élmény pedig talán segít jobban megérteni saját magunkat, azonosulni a másikkal, hogy így talán egy békésebb, boldogabb, figyelmesebb világot teremthessünk magunk körül.

Fiatal társulat vagyunk, rövid működésünk alatt 6 sikeres színházi bemutatót tudhatunk magunk mögött. Eddig megközelítőleg 150 előadásunkat közel 5000 néző láthatta Budapesten, vidéken, és a határon túl egyaránt.

Idén is 3 új előadással bővítjük repertoárunkat. Köztük két olyan produkcióval, ami határainkon átvélve az Aradi Kamaraszínházzal közösen jön majd létre. Eddig az RS9 Színház fogadta be produkcióinkat nagy szeretettel. A Covid előtti időszakban szinte minden alkalommal teltházak előtt tudtunk játszani.

Eddigi működésünket az értékesített vendéglőadásokból, a jegybevételből, adományokból, valamint önkéntes alapon fedeztük, az idei évadtól azonban Előadó-Művészeti szervezetek többlettámogatásában részesültünk, ami a korábbi évekhez képest sokkal nagyobb anyagi biztonságot jelent, valamint arra ösztönöz minket, hogy Közhasznú Egyesületünk sokszínű kapacitásait kihasználva fejlődjünk és szintet lépjünk.

Az évek alatt kialakult visszatérő néző bázisunk folyamatosan bővül. Az egyesületünk civil tevékenysége a nézőink számának emelkedése, előadásaink növelése, a társulatunkban megforduló szakemberek folyamatos foglalkoztatása is arra sarkal minket, hogy új állandó helyszínt keressünk magunknak. Tervünk egy olyan önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan Inkubátorház szerű üzemeltetése, amely kifejezetten civil értékeken alapul.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: Budapest 2023. február. 11.

MÁSIK KULTURÁLIS EGYESÜLET
3599 Sajószöged, Dobó u. 13.
Adószám: 18910867-2-05

.....
Aláírás

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
3/2023.

2023. MÁRCIUS 7

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. február 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 10. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 32/2023.(II.27.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13441/0/A/54 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest Margit körút 5. lh:B. ajtó 1. (meghirdetve: **Török utca 1. szám**) alatt található, 287 m² területű, vendéglő megnevezésű ingatlant a **Másik Kulturális Egyesület** (cím: 3599 Sajószöged Dobó István út 13., adószám: 18910887-2-05, nyilvántartási szám: 05-02-0065711, képviseli: Gulyás Hermann Sándor, e-mail cím: masikegyesulet@gmail.com) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **közösségi tér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Másik Kulturális Egyesületnek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. február 16-án elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **369.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkor közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti

jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Másik Kulturális Egyesület a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

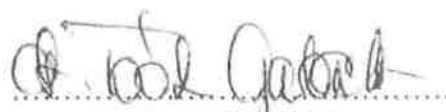
Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

(7 bizottsági tag van jelen, 4 igen, 0 nem, 3 tartózkodás)

Budapest, 2023. március 1.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
útján

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
részére

Kérelem

Alulírott Jászberényi Gábor mint a Másik Kulturális Egyesület (1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1 adósz.: 18910887-2-42) elnöke a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.) tulajdonában lévő 13441/0/A/52 hrsz.-on nyilvántartott 1023 Budapest Margit körút 5. lh.:B. (Török utca 1.) alatt található ingatlanhoz kapcsolódóan az alábbi kérelmekkel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz:

- A fent nevezett ingatlan meghatározott, 25% mértékű területének (alaprajzon B1 jelöléssel) Kávézó céljára albérletbe adását tulajdonosi hozzájárulás formájában szíveskedjék engedélyezni.
- A Másik Kulturális Egyesület, valamint az I. pontban érintett albérló részére a fenti ingatlanak, mint telephelynek a bejegyzését engedélyezni szíveskedjék.

Indoklás:

A Másik Kulturális Egyesület támogatást nyert a Margit-negyed pályázati konstrukcióban, amelynek keretében bérleti jogot nyert a fenti ingatlan bérlésére, kulturális közösségi alkotótér létrehozására. A kulturális helyszínen a Másik Kulturális Egyesület – az alapszabályainak megfelelően – színházi-, tánc- és egyéb művészeti produkciókat hoz létre és mutat be közönségének. Ezen alapfeladat ellátásához szükséges egy, a közönséget és a környékre érkező közönséget egyaránt kiszolgáló kávézó létrehozása és üzemeltetése. A kávézó létrehozása és üzemeltetése a Margit-negyed pályázatnak történő megfelelés érdekében, valamint a kulturális tevékenység ellátásához mintegy kapcsolódó szolgáltatásként szükséges.

A Margit-negyed program keretében benyújtott, jóváhagyott pályázatunkban a Dante Közösségi Alkotótérrel felvázolt koncepciótervben szerepeltettük a kávézót, mint a kulturális helyszín immanens részét, az alábbiak szerint:

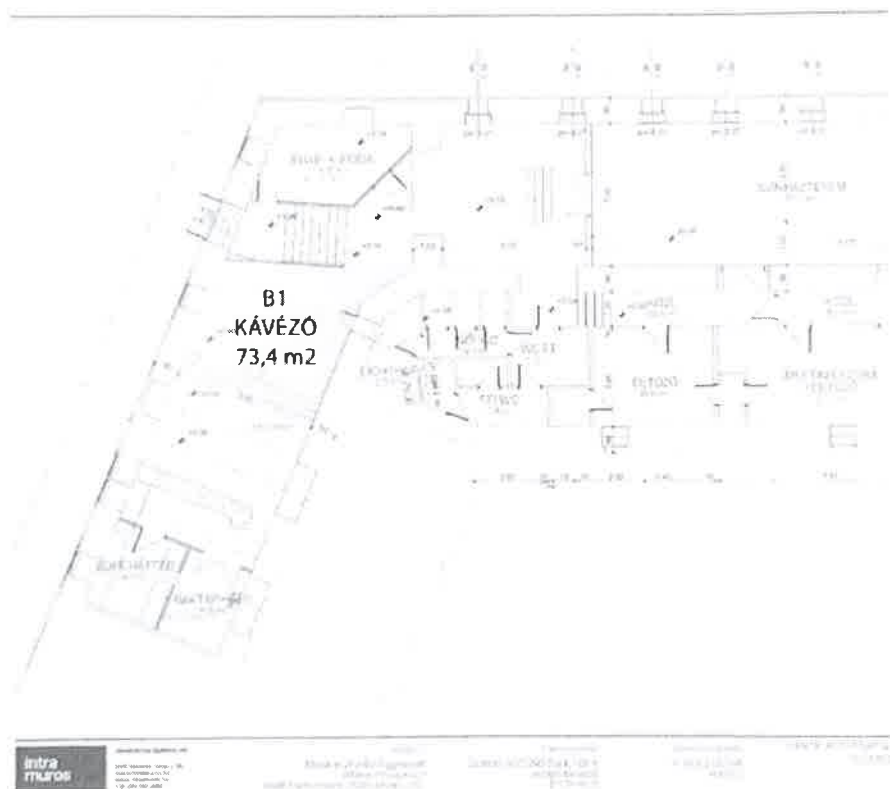
„A színházi térben valósulnának meg az egyesületünk saját előadásai, új bemutatók, koprodukciók, befogadott társulatok próbái és előadásai, koncertek, közösségi

rendezvények, workshopok. A közösségi tér részeként üzemeltetnénk egy megfizethető kávézót, ami teret adna kiállításoknak, felolvasó esteknek, író-olvasó találkozóknak."

A pályázatot a T. Önkormányzat is ezzel a tartalommal ítélte támogatásra érdemesnek.

A létrejövő kávézó üzemeltetésére vonatkozóan a Másik Kulturális Egyesület nem rendelkezik a vendéglátó tevékenység folytatásához szükséges jogosultsággal és szakmai feltételekkel, ezért a megfelelő működés érdekében e tevékenységet alvállalkozó bevonásával kívánjuk ellátni. A bevonni kívánt gazdasági társaság rendelkezik a kávézó üzemeltetéséhez szükséges engedélyekkel.

A kávézó területe az alábbiak szerint (B1 megnevezésű terület) került leválasztásra a teljes ingatlan területéről:



A fenti 73,4 m²-es kávézót a bevonni kívánt cégnek bérbe kívánjuk adni üzemeltetés céljából, az erre előkészített bérleti szerződés tervezetét jelen kérelmünk mellékleteként csatoljuk. A bérleti szerződés tervezetben megállapított bérleti díj nettó 166.125,- Ft/hó, amely összeget az arányosság elvének teljes körű

figyelembevételével állapítottunk meg, tekintettel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, valamint a Másik Kulturális Egyesület között 2023.03.28. napján létrejött bérleti szerződésben meghatározott nettó 369.000,- Ft bérleti díjra, a nettó 30.435,- Ft közös költségre, továbbá a fizetendő rezsiköltségekre.

A bérleti díj az ingatlan területének arányában került megállapításra, az alábbiak szerint:

A 73,4 m2 alapterületű kávézó a 287 m2 területű teljes ingatlan **25,58%-a**. 250.000,- Ft-os havi rezsiköltséggel számolva, a Másik Kulturális Egyesült részéről mindösszesen 649.435,- Ft havi közvetlen költsége merül fel, amelynek 25.58%-a nettó 166.125,- Ft, amely megegyezik a bérleti díj összegével.

A bérleti díjból származó bevételt az Egyesület kifejezetten a kulturális tevékenység fejlesztésére és a közösségi alkotótér működtetésére fordítja.

A vonatkozó ingatlant az Önkormányzattal bérleti jogviszonyban álló Másik Kulturális Egyesület, valamint az általa a fentiek szerint bevonni kívánt további albérlő részére az ingatlan telephelyként történő bejegyzése elengedhetetlen, tekintettel arra, hogy mindkét jogi személy esetén így merülhet fel költségként a nevezett ingatlan. A telephely-bejegyzés a Margit-negyed pályázatban elfogadott kulturális helyszín működtetése érdekében nem mellőzhető, enélkül sem a Másik Kulturális Egyesület, sem az általa bevonni kívánt albérlő (kávézó üzemeltető) nem tudná a feladatát ellátni.

Jelen kérelmünket a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, valamint a Másik Kulturális Egyesület között létrejött bérleti szerződés 4.1. pontjában foglalt rendelkezés alapján kezdeményezzük, a szerződés 4.3. pontjával összhangban, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 34. §-ra hivatkozással.

Kérjük, hogy a fentiek alapján kérelmeinket jóváhagyni szíveskedjenek.

Kelt.: Budapest, 2024. 02. 12.

Másik Kulturális Egyesület
1064 Budapest
Rózsa utca 103. 1. em 1. ajtó
adószám 18910867-2-42


Jászberényi Gábor



Tárolt Cégkivonat

A Cg-01-09-421200 cégjegyzékszámú **Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság (1064 Budapest, Rózsa utca 103. 1. em. 1. ajtó)** cég 2024. február 11. napján hatályos adatai a következők:

I. Céginformációtól független adatok

1.
Általános adatok
Cégjegyzékszám: 01-09-421200
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyzve: 2023/09/25
2.
A cég elnevezése
2/1. Dante Klub Korlátolt Felelősségű Társaság
Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...
3.
A cég rövidített elnevezése
3/1. Dante Klub Kft
Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...
5.
A cég székhelye
5/1. 1064 Budapest, Rózsa utca 103. 1. em. 1. ajtó
Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...
8.
A létesítő okirat kelte
8/1. 2023. szeptember 8.
Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...
902.
A cég tevékenysége
9/1. 9001 '08 Előadó-művészet
Főtevékenység.
Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...
- 9/2. 9002 '08 Előadó-művészetet kiegészítő tevékenység

Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...

9/3. 9004 '08 Művészeti létesítmények működtetése
Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2023/09/25
Hatályos: 2023/09/25 ...

13. A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai

13/1.

Németh Gergely (an.: Csillik Márta Anna)
Születési ideje: 1983/04/19
3519 Miskolc, Katona József utca 23.
Adóazonosító jel: 8424760425
A képviselet módja: önálló
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2023/09/08

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

20. A cég statisztikai száma

20/1.

32382860-9001-113-01.

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

21. A cég adószáma

21/1.

Adószám: 32382860-2-42.

Közösségi adószám: HU32382860.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2023/09/20

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/2. 16200010-10133448-00000000

A számla megnyitásának dátuma: 2023/11/09.

A pénzforgalmi jelzszámot kezelő: MAGNET MAGYAR KÖZÖSSÉGI BANK ZRT. BALASSI FÜÖK (1055 BUDAPEST, BALASSI utca 9-11.)

Cégjegyzékszám: 01-10-046111

Bejegyzés kelte: 2023/11/10

Hatályos: 2023/11/10 ...

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/1. A cég kézbesítési címe: danteklubkft@gmail.com

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

49. **A cég cégjegyzékszámai**

49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-421200

Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

53. **A cég üzleti évének mérlegforduló napja**

53/1. december 31.

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 32382860#cegkapu

A változás időpontja: 2024/02/07

Bejegyzés kelte: 2024/02/07

Hatályos: 2024/02/07 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**

60/1. EUID: HUOCCSZ.01-09-421200

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

II. Céginformációtól függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**

1/1. Jászberényi Gábor Géza (an.: Jászberényi Klára Mária)

Születési ideje: 1983/05/22

1122 Budapest, Gyógyfű utca 33. Fsz. 1. ajtó

A tagsági jogviszony kezdete: 2023/09/08

Bejegyzés kelte: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

1/2.

Gulyás Hermann Sándor (an.: Varga Erzsébet)

Születési ideje: 1981/06/23

1064 Budapest, Rózsa utca 103. 1. em. 1. ajtó

A tagsági jogviszony kezdete: 2023/09/08

Befizetés kelete: 2023/09/25

Hatályos: 2023/09/25 ...

Készült: 2024/02/11 06:42:17. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.
Microsec zrt.

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

amely a

[**Másik Kulturális Egyesület**, székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103 1/1., nyilvántartási szám: 05-02-0065711, statisztikai számjel: 18910887-9001-529-05, országos azonosító: 0500/60040/2017/2300030993254, adószám: 18910887-2-42 képviselőre jogosult: Gulyás Hermann Sándor elnök)] mint bérbeadó (a továbbiakban egységesen: „bérbeadó”)

és a

[**Dante Klub Kft.** székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1. emelet 1. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-421200, adószám: 32382860-2-42, képviselőre jogosult: Németh Gergely)] mint bérlő (a továbbiakban: „bérlő”)

között jött létre az alábbi feltételekkel:

1. A 13441/0/A/54 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1023 Budapest, Margit krt. 5. lh.:B. (meghirdetve: Török utca 1.) szám alatti ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) a bérbeadó a Margit-negyed pályázat keretében határozatlan időre bérli Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonostól (a továbbiakban tulajdonos). Az Ingatlan együttes alapterülete 287 m², amelyből 73,4 m² a kávézó területe (a továbbiakban Kávézó), amely a jelen szerződés kizárólagos tárgyát képezi. A bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonosa a jelen szerződés megkötéséhez előzetesen hozzájárult.

2. A bérbeadó az 1. pontban megjelölt ingatlant bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi 2024. 03. 01.] napjától kezdődően, határozatlan időre, de legfeljebb a bérbeadó és a tulajdonos között fennálló, az 1. pontban rögzített bérleti jogviszony fennállásáig. Felek rögzítik, hogy a bérlő az Ingatlant és azon belül a Kávézó területét és helyiségeit megtekintette. A bérlő a Kávézó területéhez tartozó helyiségeket **Kávézó üzemeltetés** tevékenység folytatására veszi bérbe.

3. A bérlő kijelenti, hogy a 2. pont szerinti tevékenység megkezdését megelőzően a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyeket megszerzi, illetve a szükséges hatósági bejelentéseket megteszi, és azt igazolja a bérbeadó felé. A bérlő felelősséget vállal azért, hogy a Kávézót a hatósági bejelentésekben, illetve engedélyekben foglaltaknak megfelelően működteti.

4. A bérlő az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban veszi birtokba. Bérbeadó az 1. számú mellékletben rögzített leltár szerinti ingóságokat adja át bérlő részére. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó az Ingatlant kulturális közösségi alkotótér tevékenység céljára hasznosítja, amely tevékenység a Kávézó üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek esetenkénti korlátozásával jár. A bérlő vállalja, hogy

- a tevékenységét (kávézó üzemeltetése) a környezete zavarása nélkül folytatja;
- az Ingatlanban szervezett kulturális programok kezdő időpontja előtt legalább 1 óra időtartamban, valamint a szünetekben a programok résztvevői részére nyitva tart.

A felek megállapodnak, hogy tevékenységeiket összehangolják.

5. A bérbeadó szavatol azért, hogy az albérlet időtartama alatt a Kávézó szerződészerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

6. A bérlő minden hónap 10. napjáig előre **166.125,- Ft + ÁFA** havi bérleti díjat köteles fizetni a bérbeadónak, a bérbeadó által a tárgyhónapot követően kiállított számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással, a bérbeadó **Magnet Bank 16200010-10133448-00000000** számú számlájára.

Fizetési késedelem esetén bérlő a késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni, a késedelembe esés időpontjától kezdődően. A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat.

A bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg – a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékaul – kéthavi bérleti díjnak megfelelő kauciót (biztosíték) **nettó 332.250,- Ft** összegben a bérbeadónak megfizet, amit a bérbeadó a jelen szerződés aláírásával igazol. A kaució (biztosíték) összegéből a bérbeadó a bérlő jelen szerződés megszegéséből eredő fizetési kötelezettségeinek (bérleti díj megfizetésének, kártérítés stb.) elmulasztása esetén a kaucióból kielégítést kereshet.

A jelen bérleti szerződés megszűnése esetén, amennyiben a kaució (biztosíték) összegéből a bérbeadó a fentiek szerint kielégítést nem kereshet, a bérleti szerződés megszűnésétől számított 10 napon belül a bérbeadó köteles a kaució (biztosíték) összegét a bérlőnek visszaadni.

7. Az ingatlan közüzemi költségeit a Felek megállapodása alapján a bérbeadó köteles megfizetni.

8. Felek megállapodnak, hogy a berendezési, felszerelési tárgyakat a bérlő biztosítja. A berendezési és felszerelési tárgyak listáját a jelen szerződés 1. számú mellékletében rögzítik a Felek.

9. A bérlő az ingatlant a 2. pontban megjelölt célra, rendeltetésszerűen használhatja.

10. Amennyiben az Ingatlan tulajdonosa ehhez hozzájárul, Bérbeadó hozzájárul, hogy a bérlő (a kávézót üzemeltető gazdasági társaság (Dante Klub Kft.) az ingatlanban telephelyet létesítsen a jelen szerződés időtartamára.

11. A bérlő a Kávézót albérletbe nem adhatja és abban egyéb használatot sem engedélyezhet harmadik személynek.

12. Az ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatos karbantartási kötelezettség a bérlőt terheli, az ingatlan átalakítására, átépítésére csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult.

13. A bérlő köteles betartani az Ingatlanra vonatkozó tűz- és munkavédelmi szabályokat, mindkét fél köteles betartani, és foglalkoztatottjaival betartatni a másik fél tevékenységére vonatkozó, azonban a saját tevékenységét érintő szabályokat, így különösen a tűzvédelmi és

népegészségügyi szabályokat. A jelen bérleti szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére, illetve 1. pontban rögzített bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén annak utolsó napjára mondhatja fel. Ha a felmondás nem a fent meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni.

14. A jelen szerződést a bérbeadó a bérlő előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a bérlő vagy az általa foglalkoztatott személy a bérbeadóval vagy a társasházi közösséggel, szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít; vagy az ingatlan vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

Ha a bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban, az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára felmondással élhet. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

15. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik ingatlanra, elhelyezésre nem tarthat igényt.

16. A bérleti szerződés megszűnése után a bérlő köteles a Kávézót tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

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

Kelt: Budapest, 2024. 02. 15. napján

Bérbeadó

Bérlő

dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
útján

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
részére

Kérelem

Alulírott **Németh Gergely** mint a **Dante Klub Kft.** (1064 Budapest, Rózsa u. 103. 1/1 adósz.: 32382860-2-42) ügyvezetője a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.) tulajdonában lévő 13441/0/A/52 hrsz.-on nyilvántartott **1023 Budapest Margit körút 5. lh.:B. (Török utca 1.)** alatt található ingatlanhoz kapcsolódóan azzal a kérelmekkel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz, hogy a fenti ingatlant, mint telephelynek **a bejegyzését, és telephelyként történő használatát engedélyezni** szíveskedjék társaságunk részére.

Indoklás:

A Másik Kulturális Egyesület támogatást nyert a **Margit-negyed** pályázati konstrukcióban, amelynek keretében bérleti jogot nyert a fenti ingatlan bérlésére, kulturális közösségi alkotótér létrehozására. A kulturális helyszínen a Másik Kulturális Egyesület – az alapszabályainak megfelelően – színházi-, tánc- és egyéb művészeti produkciókat hoz létre és mutat be közönségének. Ezen alapfeladat ellátásához szükséges egy, a közönséget és a környékre érkező közösséget egyaránt kiszolgáló kávézó létrehozása és üzemeltetése. A kávézó létrehozása és üzemeltetése a Margit-negyed pályázatnak történő megfelelés érdekében, valamint a **kulturális tevékenység ellátásához mintegy kapcsolódó szolgáltatásként szükséges.**

A Margit-negyed program keretében benyújtott, jóváhagyott pályázatunkban a Dante Közösségi Alkotótérrel felvázolt koncepciótervben szerepeltettük a kávézót, mint a kulturális helyszín immanens részét, az alábbiak szerint:

„A színházi térben valósulnának meg az egyesületünk saját előadásai, új bemutatók, koprodukciónak, befogadott társulatok próbái és előadásai, koncertek, közösségi rendezvények, workshopok. A közösségi tér részeként üzemeltetnénk egy megfizethető kávézót, ami teret adna kiállításoknak, felolvasó esteknek, író-olvasó találkozóknak.”

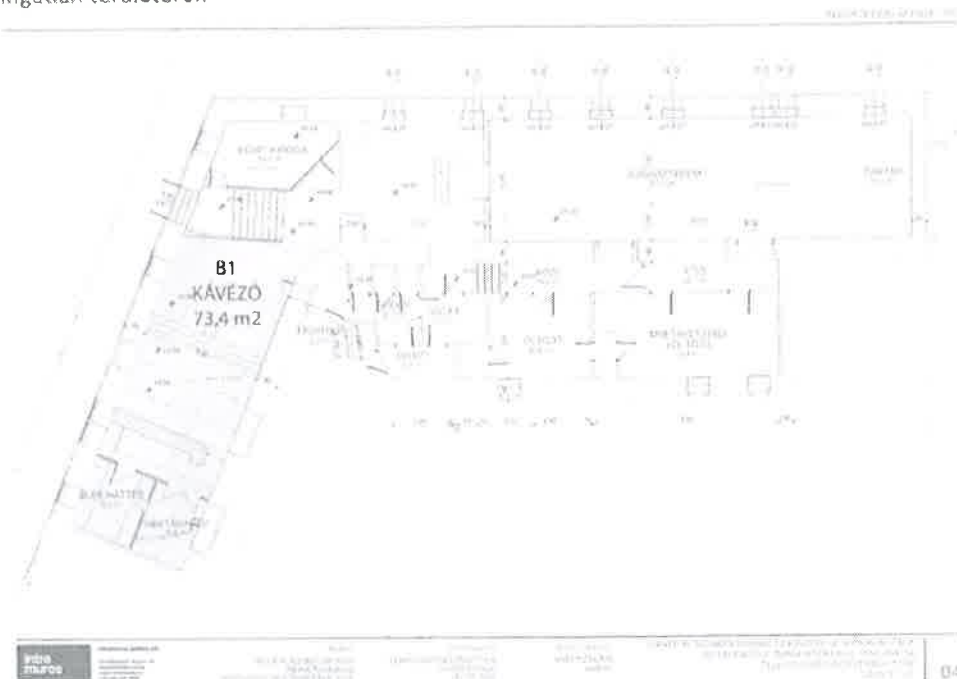
A pályázatot a T. Önkormányzat is ezzel a tartalommal ítélte támogatásra érdemesnek.

A létrejövő kávézó üzemeltetésére vonatkozóan a Másik Kulturális Egyesület nem rendelkezik a vendéglátó tevékenység folytatásához szükséges jogosultsággal és szakmai feltételekkel, ezért a megfelelő működés érdekében e tevékenységet alvállalkozó bevonásával kívánják



ellátni. Társaságunk, a Dante Klub Kft. rendelkezik a kávézó üzemeltetéséhez szükséges engedélyekkel.

A kávézó területe az alábbiak szerint (B1 megnevezésű terület) került leválasztásra a teljes ingatlan területéről:



Kérjük, hogy a fentiek alapján kérelmeinket jóváhagyni szíveskedjenek.

Kelt.: Budapest, 2024. 02. 12.


Németh Gergely
Dante Klub Kft. ügyvezető
+36 70 544 5948
danteklubkft@gmail.com