



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

1/2

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. december 4.

..... sz. napirend

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 6. és a Kálvária tér 14. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi



Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi



Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

1. Az Önkormányzat tulajdonát képezik a **Budapest VIII., Kálvária tér 6.** szám alatti, **35881/0/A/16-24** hrsz-ú, pinceszinten, földszinten, félemeleten és az I. emeleten elhelyezkedő összesen **1041 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

Az ingatlan-nyilvántartásban az összes helyiség **egyéb** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2013. augusztus 08-án vette birtokba. A helyiségek felújításra szorulnak, összességében közepes állapotúak, közepes (3) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

2. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti, **35915/0/A/38** hrsz-ú, pinceszinten és földszinten elhelyezkedő, utcai és udvari bejáratú, összesen **457 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség **egyéb** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. augusztus 08-án vette birtokba. A helyiség felújításra szorul, összességében közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

ÉRKEZETT

2013 NOV 26

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti helyiségcsoportot A Magyar Művészetek Csarnoka Kft. bérelte. A Kft. felszámolás alá kerül, majd megtörtént a bérleti jogviszony megszüntetése is. A felszámoló a helyiséget 2013. augusztus 8-án adta vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiségekben a volt bérlő által ott hagyott ingóságok (díszletek, jelmezek, egyéb színházi kellékek) vannak. Szalai Zsolt, A Magyar Művészetek Csarnoka Kft. volt ügyvezető igazgatója az ingóságokkal kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy azok a magántulajdonát képezik, azok a felszámolás tárgyát nem képezik, azokra a továbbiakban nincs szüksége és térítés nélkül a Kisfalu Kft. tulajdonába adja. Tekintettel arra, hogy az ingóságok ellenszolgáltatás nélkül kerültek a Kisfalu Kft. birtokába, értékük nincs, leltárba vételre nem került sor. A helyiségek kiürítésére nem került sor a magas költségvonzatra, valamint a tárgyak jellegére, a további hasznosítási szándéokra tekintettel. A Kisfalu Kft. a Bérlő és a Bérlő között létrejövő bérleti szerződés keretein belül átadja azokat a Bérlő részére.

A helyiségcsoportok jelenleg üresek, több érdeklődő is van a színház üzemeltetése tekintetében.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiségek nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatalára az ingatlanok értékére tekintettel a Képviselő-testület jogosult.

A lefolytatott szakmai egyeztetések alapján megindítható a helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati eljárás. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat érdeke a helyiségek mielőbbi bérbeadása az önkormányzati költségek csökkentése érdekében, az előterjesztés sürgősséggel történő tárgyalása indokolt.

III. Tényállási adatok

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti vízőrás albetétekre az Önkormányzat havi közös költségfizetési kötelezettsége a

35881/0/A/16 hrsz-ú helyiség esetében:	1.890,- Ft,
35881/0/A/17 hrsz-ú helyiség esetében:	47.880,- Ft,
35881/0/A/18 hrsz-ú helyiség esetében:	118.650,- Ft,
35881/0/A/19 hrsz-ú helyiség esetében:	23.100,- Ft,
35881/0/A/20 hrsz-ú helyiség esetében:	9.240,- Ft,
35881/0/A/21 hrsz-ú helyiség esetében:	1.050,- Ft,
35881/0/A/22 hrsz-ú helyiség esetében:	3.360,- Ft,
35881/0/A/23 hrsz-ú helyiség esetében:	1.680,- Ft,
35881/0/A/24 hrsz-ú helyiség esetében:	11.760,- Ft,

összesen: **218.610,- Ft/hó.**

A Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **76.319,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2013. szeptember 6-án készített értébecslés szerint a Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatt elhelyezkedő 35881/0/A/16 hrsz-ú, 9 m² alapterületű félemeleti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség aktuális forgalmi értéke: 630.000,- Ft. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben a helyiség bérbeadására, versenyeztetés, vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni, ennek összege 504.000,- Ft. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének (színház tevékenységre) 6 %-a, a számított bérleti összeg: 2.520,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/17 hrsz-ú, 228 m² alapterületű félemeleti helyiség aktuális forgalmi értéke: 32.500.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 26.000.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 130.000,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/18 hrsz-ú, 565 m² alapterületű földszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 62.300.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve:

49.840.000,- Ft, a színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális és vendéglátó tevékenységre vonatkozó 12 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 498.400,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/19 hrsz-ú, 110 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 3.920.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 19.600,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/20 hrsz-ú, 44 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 1.960.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 1.568.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 7.840,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/21 hrsz-ú, 5 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 220.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 176.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 880,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/22 hrsz-ú, 16 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 710.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 568.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 2.840,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/23 hrsz-ú, 8 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 357.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 285.600,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 1.428,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/24 hrsz-ú, 56 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 2.500.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 2.000.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 10.000,- Ft/hó + Áfa.

Azokban az esetekben, ahol a számított bérleti díj alacsonyabb, mint a közös költség összege (19-24 albetétek) a minimális bérleti díj megállapításánál a közös költség összege került figyelembevételre.

A számított bérleti díj összege összesen: 681.110,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. által 2013. október 11-én készített értékbecslés szerint a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti, **35915/0/A/38** hrsz-ú, **457 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség aktuális **forgalmi értéke: 52.400.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben a helyiség bérbeadására, versenyeztetés, vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli **beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át** alapul véve kell meghatározni, ennek összege: **41.920.000,- Ft.** Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének (raktár tevékenységre) 8 %-a, azaz a **számított bérleti összeg: 279.467,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. és a Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti helyiségek bérbeadása együtt javasolt, mivel a Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti helyiségcsoport megfelelő méretű díszlet, jelmez és egyéb kellék tárolására alkalmas helyiséggel nem rendelkezik.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. és a Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti helyiségek együttes bérleti díja: 960.577,- Ft/hó + Áfa.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35881/0/A/16-24 hrsz-ú, összesen 1041 m² alapterületű és a Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35916/0/A/38 hrsz-ú, összesen 457 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek együttes bérbeadására nyilvános, egyfordulós pályázat kiírását színházi tevékenység céljára 681.110,- Ft + 279.467,- Ft, összesen 960.577,- Ft/hó

+ **Áfa minimális bérleti díj összegén.** A pályázati felhívásban a bérleti jogviszony időtartamát határozatlan időben javasoljuk megjelölni, az évad végére szóló felmondási idővel, amelyet legkésőbb a folyó évad december 31-ig kell bejelenteni..

Javasoljuk, hogy a várhatóan jelentős összegű beruházás biztosítása érdekében az Önkormányzat úgy kössön bérleti szerződést a leendő bérlővel, hogy a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony első 15 évében a bérleti jogviszony felmondása tekintetében a határozott időtartamra vonatkozó felmondási kötelezettséget vállalják a felek, azaz, hogy a bérleti jogviszony felmondására rendes felmondással ne, csak közös megegyezéssel kerülhessen sor.

Javasoljuk, hogy a pályázati kiírás tartalmazza, hogy a fenti helyiségekben az előző bérlő által otthagyott színházi tárgyak és ingóságok további használata vagy megsemmisítése a leendő bérlő döntése és feladata saját költségén.

A pályázat megjelentetésével kapcsolatban kb. 160.000,- Ft hirdetési költség felmerülése lenne várható abban az esetben, ha az Önkormányzat a felhívást napilap, hirdetési újság útján is közzétenné, ezért tapasztalataink alapján nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését. A pályázati felhívást közzétesszük a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

Javasoljuk, hogy a pályázatokat 3 tagú szakmai bizottság bírálja el, és tegyen javaslatot a pályázat eredményének megállapítására.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségekre nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a helyiségek minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető. Amennyiben a helyiségekre kiírt nyilvános pályázat eredménytelen az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik és a helyiségek műszaki állapota is tovább romlik.

A pályázat kiírása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan pozitívan befolyásolja a 2014. évben a bérleti díj bevételet.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogokról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése szerint, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, akkor a rendelet értékhatárra vonatkozó rendelkezéseinél a vagyontárgyak együttes vagyoniügyleti értéke az irányadó. Összesített vagyoniügyleti érték alatt az adott vagyoniügylet által érintett vagyonösszesség részeinek összeadott vagyoniügyleti értékét kell tekinteni.

A Vagyonrendelet 16. § a) pontja alapján a 100 Mft feletti forgalmi értékű vagyon hasznosításáról a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 7. § (1) b) pontja a határozza meg a bérbeadás módját. A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyeztetési eljárásokról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzatát a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek

hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyont versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.

A Versenyeztetési Szabályzat 29. pontja értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. határozat II. fejezet 7. pontja értelmében, a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. Jelen esetben a helyiségekben végezhető tevékenység egyértelműen meghatározásra kerül, így a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület határozatának 8. pontja értelmében kell meghatározni, azaz, a színház tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, míg az utcai bejáratú, földszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységé 8%.

A Képviselő-testület határozatának 24. pontja alapján a bérleti díj legalacsonyabb összege nem lehet kevesebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség mértéke.

A Képviselő-testület határozatának 5. p.) pontja értelmében, amennyiben a helyiségben többféle tevékenységet is végeznek, a bérleti díj számításakor azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amely alapján magasabb bérleti díj igényelhető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiségek nyilvános egyfordulós pályázatra történő kiírásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám** alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35881/0/A/16-24 hrsz-ú, összesen 1041 m² alapterületű és a **Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám** alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35915/0/A/38 hrsz-ú, összesen 457 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek együttes bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását az alábbi feltételekkel:
 - a.) a helyiségekben végezhető tevékenység: színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális, vendéglátó és raktározás célra.
 - b.) a minimális bérleti díj összege: 960.577,- Ft,
 - c.) a helyiségek csak együttesen vehetők bérebe
 - d.) bérleti jogviszony időtartama: határozatlan idő, az évad végére szóló felmondási idővel, amelyet legkésőbb a folyó évad december 31-ig kell bejelenteni.
 - e.) a bérleti szerződésben kikötésre kerül, hogy a bérleti jogviszony első 15 évére felek a határozott idejű bérleti jog megszüntetésére vonatkozó feltételeket magukra vonatkozólag kötelezően elfogadják.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.

3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

4.) a benyújtott ajánlatok elbírálására 3 tagú bizottságot hoz létre, amelynek tagjaira

.....

.....

..... jelöli ki.

5.) eredménytelen pályázat esetén a pályázat eredményének megállapításával kapcsolatos tulajdonosi, bérbeadói döntés meghozatalával a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2013. november 27.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. november 21.

Tisztelettel:



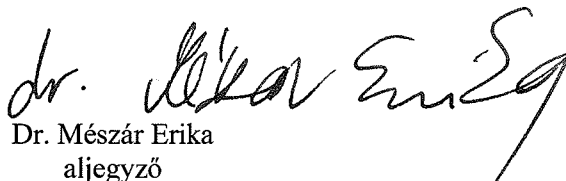
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 NOV 25

Nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás
Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérbeadására

- A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2013. (.....) számú döntése alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII., **35881/0/A/16-24** helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 6.** alatti, **összesen 1041 m²** alapterületű, üres nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, pinceszinten, földszinten és emeleten elhelyezkedő nem lakás célú színház és kiszolgáló helyiségei, valamint
- a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2013. (.....) számú döntése alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII., **35915/0/A/38** helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti, **457 m²** alapterületű, üres nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, pinceszinten és földszinten elhelyezkedő nem lakás célú egyéb megjelölésű helyiség együttes bérbeadására.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívás a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat (www.jozsefvaros.hu), és a vagyonügyleti megbízott (www.kisfalu.hu), honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül közzétételre.

A Kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni. A felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Kisfalu Kft. (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
A pályázat jellege:	Nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	5.000,- Ft +Áfa
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	Kisfalu Kft., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. 13. szoba 2013. december 9-től (hétfő) ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	a minimális bruttó bérleti díj háromszorosa
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja,	

számlaszám:

átutalás, a Kisfalu Kft Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-15000001 számú számlájára

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:

2014. január 16. (csütörtök)

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:

Kisfalu Kft.

Helyiség Bérbeadási Csoport

Tel.: 06-1 333-6781, 216-6962/118, 126

A pályázattal érintett ingatlanok

megtekinthetők:

2013. december 9. (hétfő) és **2014. január 16.** (csütörtök) között előzetes egyeztetés alapján. Időpont egyeztethető a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodáján (tel.: 06 1 210-4928, 06 1 210-4929) (1083 Budapest, Tavaszmező u. 2.)

A pályázatok leadásának határideje:

2014. január 17. (péntek) **10.⁰⁰ óra**

A pályázatok bontásának időpontja

2014. január 17. (péntek) **10.¹⁰ óra**

A pályázatok benyújtásának

és bontásának helye:

Kisfalu Kft., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em.

Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:

2014. február 28.

A pályázat nyelve:

Magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Cím	Hrsz	Alapterület m ²	Fekvés	Rendeltetés	Minimális nettó bérleti díj (Ft/hó)	Ajánlati biztosíték (Ft)
Kálvária tér 6.	35881/0/A/16-24	1041	utcaim pincei, földszinti, emeleti	színház és kiszolgáló helyiségei	960.577,-	3.659.798,-
Kálvária tér 14.	35915/0/A/38	457	utcai, pincei, földszint	raktár		

A pályázónak egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie ajánlatát, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, amelyeket külön-külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

4. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, ezért a bérbeadásukra az Önkormányzat

tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzat rendelet vonatkozik.

A kiíró a bérleti szerződésben bérbe vehető üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket adja bérbe a bérlő részére határozatlan időre, a színházi évad végére szóló, a folyó év december 31. napjáig történő felmondás bejelentése mellett.

A bérlő a helyiségeket csak színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális, vendéglátó és raktározási célra használhatja. A bérlőnek vállalnia kell, hogy együttműködik az Önkormányzattal, és lehetőséget biztosít különféle rendezvények, lakossági fórumok stb. lebonyolításában, továbbá kiemelten kezeli a kerület nyugdíjasainak, és gyermekeinek a szórakoztatását.

A pályázónak ajánlatot kell tennie a havi bérleti díjra, amely nem lehet alacsonyabb 960.577,- Ft + Áfa/hó összegnél.

Az ingatlant a pályázónak saját költségén fel kell újítani. A felújítás költségeit a bérlő a fizetendő bérleti díjba külön megállapodás alapján beszámíthatja az alábbiak szerint. A havonta beszámítható összeg az albetétek után az Önkormányzat által fizetendő mindenkor közös költség alapján megállapított bérleti díj – jelenleg 294.929,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak – és a nyertes pályázó által megajánlott bérleti díj (a későbbiekben indexált) különbözete.

A pályázónak meg kell jelölnie, hogy a saját költségén elvégzendő felújításra tekintettel hány havi bérleti díj beszámításra tart igényt. Egy bérbeszámítással érintett hónapok száma nem haladhatja meg a 48 hónapot, de több alkalommal igénybevehető a beruházás mértékére tekintettel. A bérbeszámítás kérhető minden a színház működéséhez szükséges, az épületbe beépítésre kerülő szerkezetre, így például a színpad, színpad technikai szerkezet, széksorok felújítására, cseréjére is.

A helyiségekben díszletek, jelmezek, egyéb berendezési tárgyak eszközök vannak, amelyeket a leendő bérlő saját céljára felhasználhat. Amennyiben az ajánlattevőnek az ott található dolgokra nincs szüksége vállalnia kell, hogy azokat – a színház teremben található rögzített széksorok kivételével – saját költségére kell elszállíttatnia, megsemmisíttetnie.

A helyiség saját költségén történő felújításának költségeit a fentieket meghaladóan nem hárítja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

Az ingatlanok átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabály az irányadó. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság adja ki a munkálatok megkezdése előtt. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A helyiségek minimális havi bérleti díja a 3. pont alatti táblázatban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, amelynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes ajánlattevő részére az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyzői előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, amelynek költségét a Bérlő viseli. A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2015. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyztetési eljárás soron következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,

- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártától legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártától köteles hirdetményben megjelentetni,
- c) a felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja,
- d) a pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró a c) pontban meghatározott eseten kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza,
- e) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- f) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- g) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő ellenértékbe beszámítja,
- h) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása, valamint az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget az ajánlattevőnek visszatéríteni, amennyiben az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A kiíró más esetben a dokumentáció megvásárlására fordított összeget nem köteles visszafizetni.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati kiírást – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) megvásárolja a „Pályázati feltételek”-et, és az erről szóló igazolást csatolja,
- b) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti és az beérkezik,
- c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja,
- d) az ajánlattevőnek az NKA-Előadóművészeti Irodájánál regisztrálnak kell lennie, erről szóló igazolást csatolja,

- e) az ajánlattevőnek rendelkeznie kell a Magyar Államkincstárnak megküldött 6/2010. (II. 04.) OKM rendelet szerinti szakmai és pénzügyi beszámolóval a 2012. évről, erről szóló igazolást csatolja,
- f) az ajánlattevőnek a 2012. évi bevételei (a közzétett eredménykimutatás alapján az I.+II.+III. sorai szerint) meghaladják a 400 MFt-ot, erről a közzétett 2012. évi eredménykimutatását csatolja,
- g) az ajánlattevő 2012-es színházi előadásainak száma legalább 400, erről szóló nyilatkozatát csatolja,
- h) az ajánlattevő 2012-es előadásainak fizető nézőszáma legalább 100.000 fő, erről szóló nyilatkozatát csatolja,
- i) az ajánlattevőnek minimum 10 éves színház-üzemeltetési gyakorlata van.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőknek:

- a) az ajánlatban közölnie kell a cégnevét, székhelyét, adószámát, cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz kell csatolni a pályázott nem lakás célú helyiségnek megfelelő ajánlati biztosíték befizetésre vonatkozó bizonylat másolati példányát, banki átutalás útján történő befizetés esetén a bank teljesítési igazolását, vagy az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a „Pályázati feltételek”-ben, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását. Az ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a bérbevétel időtartamát, amennyiben az a pályázati kiírásban foglaltaktól eltérő, egyúttal tudomásul kell vennie, hogy a pályázati dokumentáció mellékleteként csatolt bérleti szerződés tervezet, bérleti jogviszony időtartamához kapcsolódó részei értelemszerűen változnak.
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlattevő bemutatását (eddig színház-üzemeltető gyakorlat, művészeti munkásság, további tervek).
- h) az ajánlathoz csatolni kell az épület felújításával kapcsolatos elképzeléseket, és a megvalósítás hozzávetőleges költségvetés.

A pályázati eljárás során benyújtott ajánlatot, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatot cégszerű aláírással kell ellátni. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – az ajánlattevő által a pályázatában megadott elektronikus címen, illetve faxon küldött levélben, határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt. Az elektronikus úton, vagy faxon küldött levelet a pályázat Kiírója kézbesítettnek tekinti.

A Lebonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és a ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg bérleti díjat.

8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, melyeket külön-külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott bérleti díj megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 6-7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánapénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

Az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy a helyiségben milyen célú tevékenységet kíván folytatni. Ajánlatot kell tennie a nettó havi bérleti díj összegére, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt minimális bérleti díjnél.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékokra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele”

A Lebonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezü aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

A gazdálkodó szervezet a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

9. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő az elbírálási határidőt követő legalább 60. napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a kiíró az ajánlatok bírálatát elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 211. §-ra és a hozzá fűzött kommentárra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

11. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Lebonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, székhelyét, a pályázat tárgyát, az ajánlattevő által felkínált bérleti díj ajánlatot, egyéb vállalásokat.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontása és bírálata között vizsgálja meg, hogy az ajánlatok a formai és tartalmi követelményeknek megfelelnek-e.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Lebonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek, pedig aláírásukkal hitelesítik.

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Kiíró az ajánlatok bírálatakor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.

- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. Az elbírálási határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Kiíró köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Lebonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

Az elbírálás fő szempontjai, az elérhető maximális pontszám 100:

- **az ajánlott bérleti díj összege (max. 30 pont),**
- **az épület felújítására fordítandó összeg (max. 10 pont)**
- **az eddigi színházi és kulturális tevékenység (max. 40 pont)**
- **tervezett gyermek, ifjúsági, felnőtt és nyugdíjas színházi és kulturális programok (max. 20 pont).**

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről, és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmazni kell a pályázati borítékok felbontásakor a pályázók részéről felmerülő észrevételeket, kérdéseket és az arra adott válaszokat is. A jegyzőkönyvet az ajánlattevők közül felkértek hitelesítik.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legmagasabb pontszámot érte el. Amennyiben a legmagasabb pontszámot több ajánlat is eléri, a pályázat lebonyolítója az azonos pontszámot elérő ajánlattevőket behívja és ők a bérleti díjra licit formájában újabb ajánlatot tehetnek. Az induló bérleti díj a beérkezett legmagasabb bérleti díj ajánlat, a licitlépcső 10.000,- Ft,- azaz Tízezer forint, negatív licit nem lehetséges. A licit nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlotta.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Lebonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

A Lebonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza:

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,

- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (bérleti díj) meghatározásának szempontjait (ideértve a bérleti díjat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

14. Összeférhetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),
- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- d) ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették,
- b) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek
- c) az egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot.
- d) a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Erdménytelen eljárás esetén a kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázati ajánlatok elbírálásáról a Kiíró legkésőbb 2013. december 31-ig dönt, amelyről 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követően az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletben foglalt határidőn belül bérleti szerződést köt. A nyertes pályázó visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben annak ajánlata megfelelő a Kiíró számára.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték az ajánlattevő által fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiírót illeti meg.

17. Egyéb rendelkezések

Az ingatlanok megtekinthetők a Kiírás 2. pontjában megjelölt időpontban, de a megtekintés előtt két nappal a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámokon: 06 1 210-4928, 210-4929, 210-4930, 210-4766.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Lebonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen kiírásban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest,

.....
Józsefvárosi Önkormányzat
névében eljáró
Kisfalu Kft

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap társaságok számára
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat Végelszámolásról, csőd eljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a színház-üzemeltetési tevékenységről
5. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
7. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
8. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
9. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
10. számú melléklet: Nyilatkozat a Nemzeti Kulturális Alapnál történt regisztrációról
11. számú melléklet: Nyilatkozat a 6/2010. (II. 04.) OKM rendelet szerinti 2012. évi beszámolási kötelezettség teljesítéséről
12. számú melléklet: Nyilatkozat a 2012. évi árbevételről
13. számú melléklet: Nyilatkozat a 2012. évi előadásszámról és fizető nézőszámról
14. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet
15. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

JELENTKEZÉSI LAP
társaságok számára

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámla-száma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve ¹ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

¹ Meghatalmazott esetén töltendő ki. A meghatalmazás eredeti példánya az ajánlathoz csatolandó!

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság
neve) a Budapest VIII. szám alatti,/.../... helyrajzi
számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt pályázatra ajánlatomat az
alábbiakban foglalom össze:

Nettó havi bérleti díj ajánlat:Ft

Tervezett felújításra szánt összeg:

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

A bérbevétel célja:

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

Egyéb vállalások:

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

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Végelszámolásról, csődeljárásról, végrehajtási eljárásról, felszámolásról

Alulírott.....
(társaság neve) képviselőként kijelentem, hogy a társaság

- | | | |
|---|--|--------------|
| • | végelszámolás alatt | *áll/nem áll |
| • | ellen csődeljárás folyamatban | *van/nincs |
| • | ellen felszámolási eljárás folyamatban | *van/nincs. |
| • | végrehajtási eljárás folyamatban | *van/nincs. |

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője nyilatkozom, hogy a színház-
üzemeltetési tevékenységet az általam képviselt társaság/szervezet évben kezdte
meg, azóta folyamatosan a
.....
.....
.....
.....
társulat/színház üzemeltetési feladatait látja el.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

**a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről,
ajánlati kötöttségről**

Alulírott.....

.....(név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezően elfogadom.

A Pályázathoz mellékelt bérbeadási szerződés szövegét elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon bérleti jogviszonyszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 45 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Kiíróval szemben bérleti/használati-, kapcsolódó közüzemi- és különszolgáltatási díj tartozás * van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége * van/ nincs.

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok, és nyilatkozatomhoz csatolok:

1.
2.
3.
4.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Pénzügyi alkalmasságról

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát
képező ingatlan bérleti díjának megfizetésére képes vagyok, a bérleti díj megfizetéséhez
szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról

Alulírott (név) mint a

..... (társaság neve) vezető tisztségviselője kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt, valamint a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre kérem postázni:

Címzett:.....

Cím:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszi át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

A pályázati felhívás visszavonása, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása, illetőleg – az ajánlatok elbírálását követően – más pályázó nyertessége esetén kérem a gazdasági társaság által befizetett ajánlati biztosíték összegét az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Alulírott (név), mint a

..... (társaság/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, a
társaság/szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1.)
pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Kijelentem, a fenti ingatlan bérlete időszakában a társaságunk/szervezetünk tekintetében nem
tervezünk olyan változást, amely miatt a társaság/szervezet már nem minősülne átlátható
szervezetnek.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben bármiféle változás miatt a társaság/szervezet már nem
minősülne átlátható szervezetnek, a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Alulírott (név), mint a

..... (társaság/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, a
társaság/szervezet a Nemzeti Kulturális Alapnál regisztrált társaság, amelyről szóló igazolást
jelen nyilatkozathoz csatolom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben bármiféle változás miatt a társaság/szervezet
regisztrációja megszűnik, a bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Alulírott (név), mint a

..... (társaság/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, hogy az általam képviselt társaság/szervezet a 6/2010. (II. 04.) OKM rendelet szerinti 2012. évi beszámolási kötelezettségének eleget tett, amelyről szóló igazolást jelen nyilatkozathoz csatolom.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Alulírott (név), mint a
..... (társaság/szervezet neve) vezető tisztségviselője kijelentem, hogy az általa
képviselt társaság/szervezet 2012. évi bevételei meghaladják a 400 MFt-ot. A 2012. évi
közzétett eredménykimutatás mellékletét jelen nyilatkozathoz csatolom.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

Budapest VIII., Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevétele

NYILATKOZAT

Alulírott (név), mint a
..... (társaság/szervezet neve) vezető tisztségviselője a 2012. évi
előadásszámról, és fizető nézőszámról az alábbiak szerint nyilatkozom:

Nézőszám:

Előadásszám:

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

TERVEZET
Helyiség bérleti szerződés
határozatlan időre

(egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes)

amely egyrészről

a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42 a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2, cégszáma: 01-09-265463, képviseli: Nováczki Eleonóra divízióvezető, Markó Tímea irodavezető) (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

.....

Székhely:

Céggjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyig. szám:

Lakcímkártya szám:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület 35881/0/A/16-21** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 6.** szám alatt található **mindösszesen 1041 m²** alapterületű utcai bejáratú pinceszinti, földszinti és emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, valamint a Budapest VIII. kerület **35915/0/A/38** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti található, **457 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinten és földszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban együtt: bérlemények).

2.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2013. (.....) számú határozatában döntött a bérlemények pályázat útján történő bérbeadásáról színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális és vendéglátó célra és raktározási célra. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lefolytatott pályázat eredményeként **.../2013. (.....)** számú határozatában döntött a bérlemények, – üres helyiségként – a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozatlan időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményeket. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményeket megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

3.

A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti díj, és ha van ilyen, a közmű díj – és terhelik a bérbeadói

kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

4.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményeket **színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális, vendéglátó és raktározási célra** veszi bérbe.

Bérlő kijelenti, hogy a szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. szerinti átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, ha a bérleti időszak alatt a tulajdonosi szerkezetében beállott változás folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a bérleti szerződést azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül felmondhatja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a **Bérbeadóval** szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5.

A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés kelte**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **a helyiség birtokbaadását követő hónap 1. napja**

6.

A szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat- Ft/hó + Áfa**, azaz forint/hó + Áfa összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2015. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

7./

A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj (változó)

A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Szemétszállítás díja:

A szerződés kötésekor **.....- Ft/hó + Áfa**, évente a **Bérbeadó** által meghatározott összegre változik.

Áramdíj (változó)

A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Gáz szolgáltatás díja (változó)

A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Fűtésszolgáltatás (változó)

Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

8.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 14100309-92110549-15000001 (Sberbank Magyarország Zrt). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a

Bérlőt. A **Bérlőt** a bérleti díj a bérlemények birtokbaadását követő hónap 1. napjától terheli. Amennyiben a **Bérlő** a bérleményeket kellő alap nélkül nem veszi birtokba, a bérleti díj fizetési kötelezettség az azt követő hónap 1. napjától terheli a **Bérlőt**, amikor a bérlemények birtokbavételére lehetősége lett volna. A **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Bérlő** részére a számlát úgy küldi meg, hogy a fizetési kötelezettségét a jelen pontban meghatározott határidőig teljesíteni tudja. **Bérlő** köteles a havi bérleti díj megfizetése érdekében a **Bérbeadótól** számlamásolatot kérni, amennyiben a számlát valamilyen okból nem kapta meg. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlazza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

9.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

10.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

11.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtarozásra számolja el.

12.

A **Bérbeadó** a bérleményeket együttesen átadás- átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. **Bérlő** a helyiséget köteles a bérleti szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül birtokba venni. A felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemények állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

Felek rögzítik, hogy a bérleményekben díszletek, jelmezek, egyéb berendezési tárgyak, eszközök vannak, amelyeket a bérlő saját céljára felhasználhat. **Bérlő** vállalja, amennyiben a bérleményekben található dolgokra nincs szüksége vállalnia kell, hogy azokat – a színház teremben található rögzített széksorok kivételével – saját költségére elszállíttatja és megsemmisíti.

13.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményekre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a bérlemények birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

14.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrés kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a bérlemények rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.

15.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a bérlemények kizárólag a 4. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleményekbe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a **Bérbeadó** írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán – a tulajdonos előzetes hozzájárulása esetén – kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1). bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényről a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiekről elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemények bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1). bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

16.

A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül kezdeményezi a **vízóra** nevére történő átirását, valamint valamennyi, a bérlemények használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Zrt-vel, a FŐTÁV Zrt-vel, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 30 napon belül a szolgáltatási szerződések egy másolatának átadásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményekben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 5. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

17.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára **3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő,- Ft összegű óvadékot megfizetett.**

A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által (felszólítás ellenére) meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadó**nak történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményeket újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadó**nak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlő**nek az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleményekkel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegeből levonhatja.

18.

A **Bérlő** köteles a bérleményeket és azok berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakkal – ideértve az épületek szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakkal –, mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt

helyiségekben a saját, vagy a bérlemények használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményeken belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemények burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei, látogatói sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményekben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményekben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérlemények valamelyikét a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 4. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

19.

A **Bérlő** tulajdonában álló, a bérleményekben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni, és a biztosítási kötvényt köteles a bérleti szerződés megkötését követő 90 napon belül a **Bérbeadónak** bemutatni.

20.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a.) a bérlemények, a bérleményekhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b.) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c.) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e.) a bérleményekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f.) a bérleményekben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g.) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h.) ha a bérlemények előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- i.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- j.) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból töröltetni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett bérlemény címét, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni
- k.) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

21.

A **Bérlő** a bérleményekben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A Bérló tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemények szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt megállapodás alapján van helye.

A bérleményeket a Bérlónek saját költségén fel kell újítania. A felújítás költségeit a Bérló a fizetendő bérleti díjba külön megállapodás alapján beszámíthatja az alábbiak szerint. A havonta beszámítható összeg a bérlemények után az Önkormányzat által fizetendő mindenkor közös költség alapján megállapított bérleti díj – a jelen szerződés megkötésekor 294.929,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak – és a 6. pontban szereplő bérleti díj (a későbbiekben indexált) különbözete.

A Bérlónek meg kell jelölnie, hogy a saját költségén elvégzendő felújításra tekintettel hány havi bérleti díj beszámításra tart igényt. Egy bérbeszámítással érintett hónapok száma nem haladhatja meg a 48 hónapot, de több alkalommal igénybevehető a beruházás mértékére tekintettel. A bérbeszámítás kérhető minden a színház működéséhez szükséges, a bérleményekbe beépítésre kerülő szerkezetre, így például a színpad, színpad technikai szerkezet, széksorok felújítására, cseréjére is.

Bérló a bérleti jogviszony megszűnését követően ezeket az eszközöket köteles azok sérelme nélkül a helyiségben hagyni. A további karbantartási kötelezettségek a Bérlőt terhelik a bérleti jogviszony fennállása alatt.

A Bérló a Bérbeadó által beszámítással, vagy egyéb módon meg nem térített értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles – a szerződés megszűnésekor a bérlemények állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérló értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérló részére pénzüsszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A Bérló ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményekben díszletek, jelmezek, egyéb berendezési tárgyak eszközök vannak, amelyeket saját céljára felhasználhat. Amennyiben az a bérleményekben található dolgokra nincs szüksége, azokat – a színház teremben található rögzített széksorok kivételével – saját költségére kell elszállíttatnia, megsemmisíttetnie.

22.

A **Bérló** az épületek homlokzatán – a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés, szellőző kivezetés kihelyezése ezen felül jogerős építési engedély birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

23.

A **Bérló** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1). bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviseletében bekövetkező változást köteles a cégbírói

bejegyzést követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jellel érkezett vissza) az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

24.

A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

25.

A bérleti jogviszony az 5. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozatlan ideig tart, és a felek vállalják, hogy az első 15 évben a bérleti jogviszonyt a határozott idejű bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó feltételek alapján, továbbá a jelen szerződésben szabályozott esetekben szüntethetik meg. A határozott idő alatt a **Bérlő** jogosult a bérleti jogviszonyt a színházi évad utolsó napjára felmondani úgy, hogy azt legkésőbb a folyó évadban december 31-ig köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni, amennyiben a bérlet fenntartása már nem áll érdekében. **Bérlő** vállalja, hogy a felmondás időtartama alatt, előre egyeztetett, a színházi előadást nem zavaró időpontban biztosítja a helyiségcsoport megtekintését más érdeklődők részére. A felmondás a bérleti jogviszonyt mindkét bérlemény tekintetében megszünteti.

26.

A 25. pontban meghatározott időtartamot követően a határozatlan idő alatt a **Felek** jogosultak a színházi évad utolsó napjára felmondani a bérleti jogviszonyt úgy, hogy azt legkésőbb a folyó év december 31-ig kötelesek a másik félnek bejelenteni. **Bérlő** vállalja, hogy a felmondás időtartama alatt, előre egyeztetett, a színházi előadást nem zavaró időpontban biztosítja a helyiségcsoport megtekintését más érdeklődők részére. A felmondás a bérleti jogviszonyt mindkét bérlemény tekintetében megszünteti.

27.

A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a.) Ha a **Bérlő** a bérleti díj 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 felmondással élhet.
- b.) Ha a **Bérlő** a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérbeadó** által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a **Bérbeadó** a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.
- c.) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A

felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

- d.) 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 tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e.) A felmondás az a.) és b.) pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c./ és d./ pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

28.

A 27. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- a.) A bérleményekben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b.) A bérleményeket vagy azok valamelyikét nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c.) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó – felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d.) A bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízőra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemények használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e.) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f.) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g.) A bérleményeket és azok berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- h.) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem kezdi meg, és a felhívásban megjelölt határidőre nem fejezi be az állagmegóvás érdekében a bérleményekben belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i.) A bérlemények valamelyikében a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot vagy cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j.) A bérleményeket úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei, látogatói olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k.) A bérlemények valamelyikét a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l.) Nem köt biztosítást a bérleményekben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra. a kötvényt a **Bérbeadónak** a szerződésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be, és mindezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 30 napon belül nem pótolja.
- m.) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n.) A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást cégbírósági bejegyzést követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**

- o.) Előzetes időpont egyeztetés alapján nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleményekbe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p.) A **Bérlő** tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a **Bérlő** már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek.
- r.) A jelen szerződésben foglalt esetekben.

29.

A bérleti jogviszony egyébekben a 34. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

30.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, amennyiben bérbeszámításra sor került, a bérbeszámítással megtérített munkálatok során kivitelezett állapotban és felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményekről állapotfelvételt és helységjelentést, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérlemények valamelyikét, a **Bérbeadó** illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a bérleményt felnyissa, az ingóságokat a **Bérlő** költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig.

31.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni.

32.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződészegése miatt került sor.

33.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

34.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemények helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

35.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés a hatályát veszíti.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői

okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

36.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta. Amennyiben erre a jelen szerződés aláírásától számított 5 napon belül nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés nem lép hatályba, és a bérlemények birtokbaadására nem kerül sor. A **Bérlő** a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

37.

A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

38.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

39.

A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a **Bérlő** cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és laccímkártyájának másolata.

40.

Jelen szerződés kilenc (9) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, hó nap

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi
Vagyongazdálkodó Kft **Bérbeadó** képviselője

.....
Bérlő képviselője

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot két példányban, külön lezárt borítékban kell benyújtani, az egyik példányon feltüntetve az „Eredeti példány”, a másikon a „Másolati példány” szöveget.

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: „Budapest VIII. Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, 35881/0/A/16-24 és 35915/0/A/38 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérebevétele”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Lebonyolító nem vesz át.

Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: színház ajánlati biztosíték

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a színház-üzemeltetési tevékenységről
10. Az ajánlattevő szakmai bemutatása (eddig színház-üzemeltetési gyakorlat, művészeti munkásság, további tervek)
11. A bérlemény felújításával kapcsolatos elképzelések, hozzávetőleges költségvetés
12. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
13. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
14. NAV igazolása

15. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
16. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Kisfalu Kft. 1083 Budapest, Losonci u. 2.)
17. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
18. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
19. Nyilatkozat átlátható szervezetről
20. Nyilatkozat a Nemzeti Kulturális Alapnál történt regisztrációról
21. A Nemzeti Kulturális Alapnál történt regisztráció igazolása
22. Nyilatkozat a 6/2010. (II. 04.) OKM rendelet szerinti 2012. évi beszámolási kötelezettség teljesítéséről
23. A 6/2010. (II. 04.) OKM rendelet szerinti 2012. évi beszámolási kötelezettség teljesítéséről szóló igazolás
24. Nyilatkozat a 2012. évi árbevételről
25. A közzétett 2012. évi eredménykimutatás másolata
26. Nyilatkozat a 2012. évi előadásszámról és fizető névösszámról
27. A bérleti szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok