

NPI

2020-09-23/

6269/2020

GESZ Központ

20/

2020 OKT 09.

Területhasználati megállapodás

amely létrejött egyrészről

Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20. VI. em. 633-635. ajtó.

adószám: 15825713-2-43

képviselőjében: Mikó Gergely igazgató

mint használatba adó (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről

Bp Essentials Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1051 Budapest, Zrínyi u. 4.

cégjegyzék száma: 01-09-189978

adószám: 24930293-2-41

bankszámlaszám: 11705084-20000387-00000000

képviselőjében: dr. Csókay Gergely Soma ügyvezető

mint használatba vevő (továbbiakban: **Használatba vevő**)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Megállapodás tárgya, időtartama

- 1.1 Felek rögzítik, hogy a Budapest XII. kerület külterület, 010497/7 hrsz. alatt felvett 2657 m² alapterületű, művelési ágból kivett turistaház megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat kizárólagos vagyongazdálkodásában áll.
- 1.3 Jelen megállapodás Használatba adója az Ingatlan 15 év határozott – mely további 5 évvel meghosszabbítható – időtartamra szóló használatára szerzett jogosultságot Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzattól.
- 1.4 Jelen megállapodás tárgya az Ingatlan – Felek által közösen kijelölt – 315 m² alapterületű ingatlanrészének (a továbbiakban: **Ingatlanrész**) Használatba vevő részére történő használatba adása vendéglátóipari tevékenység végzése céljából.
- 1.5 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész igénybevételére kizárólag a jelen megállapodásban foglaltak szerint kerülhet sor.
- 1.6 Használatba adó az Ingatlanrészt annak birtokbaadásától számított egy év határozott időre Használatba vevő használatba adja, Használatba vevő pedig azt a 2. pontban rögzített díjfizetési feltételekkel használatba veszi.
- 1.7 Tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt az Ingatlanrész nem éri el, így Használatba adó az Ingatlanrészt versenyeztetés nélkül adja használatba Használatba vevő részére.

2. Használati díj, egyéb költségek és vállalások

- 2.1 A használati díj nettó **80.000,-Ft + ÁFA/hó**. A használati díj fizetésének kezdő napja az Ingatlanrész birtokbaadásának napja.
- 2.2 Használatba vevő a használati díjat havonta előre a Használatba adó által kiállított számla kézhezvételétől számított 15 napon belül banki átutalással köteles megfizetni Használatba adó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára.

- 2.3. Felek rögzítik, hogy Használatba adó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § alapján az Ingatlan bérbeadását adókötelessé tette, és ezen választását az adóhatóságnak bejelentette.
- 2.4. Az Ingatlanrész használatával, karbantartásával kapcsolatos minden egyéb költség (különösen, de nem kizárólagosan: helyreállítás, takarítás költsége, egyéb díjak, illetékek stb.) jelen megállapodás hatálya alatt kizárólag Használatba vevőt terheli.
- 2.5. Amennyiben Használatba vevő a díjfizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, Használatba adó jogosult a tartozás összege után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatot számítani. Szerződő felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen megállapodásból eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg.

3. Felek jogai, kötelezettségei

- 3.1. Használatba vevő köteles az Ingatlanrészt rendeltetésszerűen, jelen megállapodásnak megfelelően használni, melyhez szükséges kialakítási, valamint folyamatos karbantartási költségek Használatba vevőt terhelik. Használatba vevőnek az Ingatlanrész kialakításához vagy átalakításához szükséges beruházásait vagy a beruházások eredményeként bekövetkező értéknövekedést Használatba adó akkor sem köteles megtéríteni, ha a használati megállapodás a határozott idő lejártá előtt bármilyen okból megszűnik.
- 3.2. Használatba vevő köteles az Ingatlanrész helyszínét és közvetlen környezetét tisztán, rendezett állapotban tartani.
- 3.3. Jelen megállapodás építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít, Felek kifejezetten rögzítik, hogy Használatba vevő jelen használati megállapodás alapján ráépítéssel vagy bármilyen egyéb jogcímen alapuló tulajdonszerzését kizárják. Felek kifejezetten rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanrész bármilyen átalakítása kizárólag Használatba adó előzetes, írásbeli jóváhagyása esetén kezdhető meg.
- 3.4. Használatba vevő köteles a károkozástól tartózkodni. Amennyiben Használatba vevő magatartása miatt vagy egyébként a használati jogviszonnyal összefüggésben harmadik személy által kár keletkezik, azt Használatba vevő köteles megtéríteni.
- 3.5. Jelen megállapodás megszűnésekor Használatba vevő köteles 8 napon belül az Ingatlanrészt eredeti állapotának helyreállításával használatra alkalmas, rendezett, tiszta állapotban a Használatba adó képviselőjének átadni, amelynek megtörténtét felek jegyzőkönyvben rögzítik.
- 3.6. Felek rögzítik, hogy amennyiben Használatba vevő birtokbaadási kötelezettségét olyan okból, amiért felelős késedelmesen teljesíti, úgy a - jelen megállapodás 3.5. pontjában rögzített határidőtől számított - késedelemmel érintett napok után a tényleges birtokba adásig a használati díj 150 %-ának megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.
- 3.7. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben Használatba vevő nem tesz eleget a jelen megállapodás 3.5. pontjában rögzített kötelezettségének, így az eredeti állapotot nem állítja helyre, vagy az ideiglenes jelleggel az Ingatlanrész területére kihelyezett berendezési tárgyakat, egyéb eszközöket nem távolítja el, abban az esetben a megállapodás megszűnésének időpontjával ezen berendezési tárgyak, eszközök Használatba adó tulajdonába mennek át Használatba vevő térítési igénye nélkül.
- 3.8. Használatba vevő az Ingatlanrészen rendelkezési jogot nem szerez, így nem jogosult az Ingatlanrészt elidegeníteni, megterhelni, biztosítékba adni.
- 3.9. Használatba adó nem felel azért, hogy az Ingatlanrész alkalmas vagy megfelelő-e a használati célra.

- 3.10. Használatba adó nem tartozik kártérítési felelősséggel Használatba vevő tulajdonában lévő, vagy harmadik fél által az Ingatlanrész területére hozott dolgok, berendezések eltűnése, vagy a bennük keletkezett károk, megsemmisülésük esetén.
- 3.11. Használatba vevő kijelenti, hogy az Ingatlanrész üzemeltetéséhez szükséges mindennemű engedéllyel, hatósági hozzájárulással rendelkezik vagy az üzemeltetés megkezdéséig rendelkezni fog. Az engedélyek hiányából fakadó károkkal kapcsolatban Használatba adót semmilyen felelősség nem terheli, ezzel kapcsolatban Használatba vevő Használatba adóval szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet.
- 3.12. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészt Használatba adó birtokba adási eljárás lefolytatásával adja Használatba vevő birtokába, melyről jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokbaadás pontos időpontját Felek előzetesen telefonon vagy e-mailben egyeztetik.
- 3.13. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben szerzői jogvédelem alá eső tevékenységet folytat az Ingatlanrész területén, úgy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében a közös jogkezelő szervezet (ARTISJUS, stb.) felé bejelentési- és díjfizetési kötelezettsége van, mely kötelezettség közvetlenül kizárólag Használatba vevőt terheli.
- 3.14. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő jogosult az Ingatlanrész egyes részeinek albérletbe adására – vagy bármely egyéb, az Ingatlanrész egyes részei használatára vonatkozó megállapodást kötni – az Ingatlanrész megfelelő kihasználtságának, valamint gazdaságos üzemeltetésének biztosítása végett.
- 3.15. Használatba vevő vállalja, hogy az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. Az albérleti szerződés megkötéséhez Használatba adó előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges, ennek hiányában az albérleti szerződés érvénytelen. Használatba vevő az albérlőkkel kizárólag olyan tartalmú szerződés megkötésére jogosult, melynek alapján az albérletbe adott Ingatlanrész tekintetében az albérlet is terheli Használatba vevő jelen megállapodás szerint Használatba adóval szemben fennálló, az Ingatlanrész használatával, hasznosításával kapcsolatos kötelezettségei, továbbá melyeket Használatba adó rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni. Használatba vevő az albérlőkkel továbbá kizárólag olyan tartalmú szerződés megkötésére jogosult, amelyben meghatározott albérlet időtartama legkésőbb a jelen megállapodás időtartamának lejártakor lejár, illetve hatálya a jelen megállapodás megszűnésével egyidejűleg ugyancsak megszűnik.
- 3.16. Használatba vevő köteles továbbá az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembevételével az albérlővel kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Használatba vevő kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

4. Megállapodás hatálya, megszűnése

- 4.1. Jelen megállapodás a Felek általi aláírással jön létre.
- 4.2. Jelen megállapodás megszűnik, ha azt az arra jogosult felmondja; a határozott idő lejártával; vagy ha Felek a jelen megállapodást közös megegyezéssel megszüntetik.
- 4.3. Jelen megállapodás rendes felmondására sem Használatba adó, sem Használatba vevő nem jogosult.
- 4.4. Használatba adó jogosult jelen megállapodást határidő tűzését tartalmazó felszólítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani, amennyiben Használatba vevő a jelen megállapodásban rögzített, illetve jogszabályokban vagy bírósági, hatósági határozatokban előírt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi.
- 4.5. Használatba vevő súlyos szerződésszegésének minősül különösen, ha:

- Használatba vevő a használati díj megfizetésével 30 napos késedelembe esik,
- Használatba vevő az Ingatlanrészt rendeltetés- vagy szerződésellenes módon használja, így különösen, ha megszegi a jelen szerződés 3.1., 3.2., 3.3., 3.4. pontjaiban foglaltakat, és Használatba adó írásbeli figyelmeztetése ellenére tovább folytatja,
- Használatba vevő a Használatba adóval vagy az Ingatlanban, vagy annak környezetében tartózkodó személyekkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít,
- Használatba vevő 5.5. pont szerinti tulajdonosi struktúrájára vonatkozó szabályait megszegi.

5. Felek nyilatkozatai

5.1. Használatba adó kijelenti és szavatol azért, hogy

- ellene jelen megállapodás teljesítését veszélyeztető, más által indított vagy saját kérelmére indult csőd-, végrehajtási eljárás, adószám felfüggesztésére, illetve törlésére irányuló eljárás, továbbá peres vagy nemperes eljárás jelen megállapodás aláírásakor folyamatban nincsen,
- a jelen megállapodás megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges hatósági és bármely egyéb felhatalmazással, engedéllyel, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik;
- a jelen megállapodás aláírásakor a megállapodás megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges felhatalmazással, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik, Ingatlanrész használatba adását jogszabály vagy más kötelező rendelkezés, illetőleg az általa kötött egyéb megállapodás nem tiltja

a jelen megállapodás megkötése másokkal kötött megállapodásait vagy harmadik személyek jogait nem sérti.

5.2. Használatba adó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlanrészen harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlanrész Használatba vevő általi birtoklását és rendeltetésszerű használatát korlátozná, akadályozná vagy veszélyeztetné.

5.3. Használatba adó vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Használatba vevővel haladéktalanul közli.

5.4. Használatba vevő kijelenti, hogy az Ingatlanrészt jelen megállapodás megkötését megelőzően megtekintette, körbejárta, az Ingatlanrész mindennemű műszaki állapotával, jogi helyzetével tisztában van.

5.5. Használatba vevő kijelenti és szavatol azért, hogy

- a székhelye szerinti illetékes bíróságon vezetett cégjegyzékben bejegyzett és szabályszerűen működő gazdasági társaság, az Nvtv. rendelkezéseinek megfelelő átlátható szervezet, ellene más által indított vagy saját kérelmére indult csőd-, felszámolási, végelszámolási, végrehajtási eljárás, adószám felfüggesztésére, illetve törlésére irányuló eljárás, továbbá jelen megállapodás teljesítését veszélyeztető peres vagy nemperes eljárás jelen megállapodás aláírásakor folyamatban nincsen,
- a jelen megállapodás megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges társasági, hatósági és bármely egyéb felhatalmazással, engedéllyel, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik;
- a jelen megállapodás megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti.

- 5.6 Használatba vevő vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Használatba adóval haladéktalanul közli.
- 5.7 Használatba vevő az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen megállapodásban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és az Ingatlanrészt, mint átengedett nemzeti vagyont a megállapodási előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően az Ingatlanrész hasznosításában – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. A jelen megállapodás szerint szükséges valamennyi nyilatkozatot Felek írásban (postai vagy elektronikus úton) kötelesek egymással közölni.
- 6.2. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.
- 6.3. Jelen megállapodást csak a felek közös megegyezése alapján, írásban lehet módosítani.
- 6.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodást részlegesen érvényesnek tekintik abban az esetben is, ha annak egyes részei esetleg érvénytelennek bizonyulnának.
- 6.5. Felek a jelen megállapodásból eredő esetleges jogvitáikat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni; ennek eredménytelensége esetére a jelen megállapodás alapján felmerülő vitás kérdések eldöntésére járásbírói hatáskörbe tartozó ügyekben alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének. Felek törvényszéki hatáskörbe tartozó ügyekben illetékességi kikötéssel nem élnek.

Jelen megállapodás négy egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyet felek elolvasás után, mint akaratukkal egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2020. szeptember 23.


 Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető
 Intézmény

Használatba adó

képviselében:

Mikó Gergely igazgató


 Budapest XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat
 Gazdasági Ellátó Szolgálat
 1126 Bp., Királyhágó
 2020-10-08


 BUDAPEST
 ESSENTIALS
 URBAN FESTIVAL

Bp Essentials Kft

1051 Budapest Zrínyi u. 4.

Bp. Essentials Kft

Adószám: 24930293-2-41

Bsz: 11705084-20000387

Használatba vevő

