

HELYISÉG HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073, Budapest, Erzsébet krt. 6, törzskönyvi azonosító szám: 735704, statisztikai számjel: 1665735708-8411-321-01, adószám: 15735708-2-42) képviselőjében eljárva

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

székhely: 1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

adószám: 25962415-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-298784

(képviseletében eljár: Rókay Attila ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adatszám: 15507008-2-42

képviseli: dr. Laza Margit jegyző

mint **Használó 1,**

és **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.**

székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 12.

adószám: 12194528-2-42

cégjegyzékszám: 01-10-043258

(képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató)

mint **Használó 2,**

együttesen Felek között, az alábbi feltételek szerint:

I. A SZERZŐDÉS ELŐZMÉNYE

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatalánál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, Belterület 34306/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1072 Budapest, Akácfa u. 42-48. szám alatti „kivett vásárcsarnok” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Klauzál Csarnok) 5726/7223 tulajdoni részzelöltsége a Budapest VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat (a továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonát képezi. A Tulajdonos és az **Üzemeltető** között létrejött Feladatellátási szerződés alapján 2017. szeptember 1. napjától az **Üzemeltető** látja el a Klauzál Csarnok üzemeltetését. A Feladatellátási szerződés alapján az üzlethelyiségek üzemeltetési költsége (a bérlők saját energiafelhasználásának üzemeltetési költsége és a közös üzemeltetési költségek) az **Üzemeltető** rendelkezése alatti, e célra elkülönített számla javára kerülnek beszedésre.
- 1.2. Felek rögzítik, hogy az **Üzemeltető** és **Használó 1** között 2017. január 4. napján határozatlan időtartamra Helyiség használati szerződés jött létre a Klauzál Csarnok galériáján található, „G3” megjelölésű, 131,35 m² alapterületű üzlethelyiségének (a továbbiakban: **G3 Ügyfélszolgálati Iroda**) használata tárgyában. A

felek a szerződést 2018. december 18. napján 2019. június 30. napjáig tartó határozott idejű szerződésre módosították, majd a 2019 II. félévre ezt meghosszabbították.

- 1.3. Felek rögzítik, hogy az **Üzemeltető** és **Használó 2** között 2018. április 19. napján határozatlan időtartamra Helyiség használati szerződés jött létre a Klauzál Csarnok galériáján található, G3 Ügyfélszolgálati Iroda megjelölésű, 131,35 m² alapterületű üzlethelyiségének használata tárgyában.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1.2 és 1.3 pontjában részletesen körülírt szerződések alapján Használó 1 és Használó 2 közösen használja a G3 Ügyfélszolgálati Irodát, úgy és akként, hogy annak 4/5 része Használó 1, míg 1/5 része Használó 2 használatában áll.
- 1.5. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésének célja, hogy a G3 Ügyfélszolgálati Iroda használatát a 2020. január 01-jével kezdődő időszakra rendezzék, illetőleg az **Üzemeltető** és **Használó 1** között a helyiség 2019. évi használatával összefüggésben közösen megállapított keretösszeg és a ténylegesen felmerült költségek különbségét elszámolják.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. Felek rögzítik, hogy az **Üzemeltető** a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdődően határozatlan időre biztosítja Használók részére a G3 Ügyfélszolgálati Iroda ingyenes használatát, úgy és akként, hogy a G3 Ügyfélszolgálati Iroda 4/5 részének használatára **Használó 1**, míg a fennmaradó 1/5 rész használatára **Használó 2** jogosult.
- 2.2. Használók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a G3 Ügyfélszolgálati Iroda használatával összefüggésben keletkezett, jelen szerződés 2.3 pontjában meghatározott költségeket a használat **2.1. pontban rögzített** arányban (Használó 1 4/5 rész, Használó 2 1/5 rész) **Üzemeltető** részére megfizetik.

2.3 Költségek:

a.1. Ügyfélszolgálati Iroda közüzemi díjai (elektromos áram, hidegvíz, fűtés, hűtés), valamint távközlési költsége

A Felek rögzítik, hogy a G3 Ügyfélszolgálati Iroda saját közüzemi mérőórákkal, illetve kizárólagosan használt internettel, televízió előfizetéssel és telefonnal rendelkezik.

A Használók kötelesek a közüzemi díjakat és távközlési díjakat a tényleges fogyasztás és használat költségeinek áfával növelt összegét a 2.1 pontban megjelölt arányban a tárgyhót (az első évben a negyedévet) követő hónap 20. napjáig kiállított számla ellenében a kiszámlázási hónap utolsó napjáig utólag megfizetni az **Üzemeltető** OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11707031-21451511-00000000 bankszámlájára történő átutalással.

a.2. Közös költség (közös üzemeltetési költség)

Használók kötelesek megfizetni a Klauzál Csarnok közös használatú területeinek üzemeltetési költségeinek a G3 Ügyfélszolgálati Irodára négyzetméter arányosan jutó, áfával növelt összegét.

Közös üzemeltetési költség tartalmazza különösen, de nem kizárólagosan a hulladékszállítás (ide nem értve a szerves hulladék elszállítását), az elektromos energia, a víz- és csatorna szolgáltatás, a gázszolgáltatás, a takarítás, az őrzés-védelem (ideértve a biztonsági kamerarendszerrel kapcsolatos költségeket is), a kötelező- és napi karbantartás, a biztosítás, a tűz- és munkavédelem, a telekommunikáció, az Ügyfélszolgálati Iroda fenntartása, a rágcsáló- és rovarirtás, a napi takarítás üzemeltetési költségeit.

A Használók kötelesek a közös költség (közös üzemeltetési költség) 2.1 pont szerint rájuk eső részét az **Üzemeltető** által a tárgyhót (az első évben a negyedévet) követő hónap 15. napjáig kiállított számla ellenében a kiszámlázási hónap utolsó napjáig utólag megfizetni az **Üzemeltető** OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11707031-21451511-00000000 bankszámlájára történő átutalással.

III. A KÖLTSÉGEK SZÁMLÁZÁSA ÉS ELSZÁMOLÁSA

- 3.1. Felek rögzítik, hogy **Használó 1** a használati jogviszony 2019. június 30. napján történt megszűnése ellenére a G3 Ügyfélszolgálati Irodát folyamatosan, jelen szerződés megkötésének időpontjáig is használta, illetve jelen szerződés alapján a jövőben is használni fogja

Felek korábbi megállapodása alapján a 2.3. a.1. és 2.3. a.2. költségekből a **Használó 1** 2019. év I. félévére legfeljebb bruttó 2.081.845, - Ft-ot, 2019. június 30.-át követő időszakra megkötött szerződés alapján 2019. II. félévére pedig legfeljebb bruttó 4.920.000, - Ft keretösszeget térít meg a bérlemény használatával összefüggésben. Az összegeket **Üzemeltető** a **Használó 1** felé a jelen szerződés megkötését megelőzően már kiszámlázta.

Felek rögzítik, hogy a **Használó 1-et** a G3 jelű Ügyfélszolgálati Irodával kapcsolatosan terhelő ténylegesen felmerült közüzemi, távközlési és közös költségek a jelen pontban meghatározott keretösszeget a 2019. I. félév vonatkozásában bruttó 1.996.686, - Ft-tal, a 2019. II. félév vonatkozásában bruttó 407.995, - Ft-tal haladták meg.

Jelen szerződés aláírásával a **Használó 1** kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiek szerinti különbözet összegét, összesen bruttó 2.404.681, - Ft-ot egy összegben az **Üzemeltető** által legkésőbb 2020. március 31-ig kiállított számla alapján, 8 munkanapon belül megfizeti **Üzemeltető** OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11707031-21451511-00000000 bankszámlájára.

- 3.2 A 2020. 01.01.-jétől esedékes számlázási és elszámolási kötelezettségek részletei:

a.1. Ügyfélszolgálati Iroda közüzemi díjai (elektromos áram, hidegvíz, fűtés, hűtés), valamint távközlési költsége

A **Használó 1** és **Használó 2** köteles havonta a leolvasott mérőórák állásai, illetve a távközlési szolgáltató számlája alapján a költséget megtéríteni.

a.2. Közös költség (közös üzemeltetési költség)

Használó 1-re vonatkozó szabályok

A **Használó 1** köteles – a szerződés elválaszthatatlan részét képező és a felek által elfogadott költségkimutatások alapján – a tárgyévet megelőző év tényleges havi átlagának (továbbiakban: átalánynak) megfelelő összeg 4/5 részéről (2020. évben egy hónapra vetítve bruttó 655.715, - Ft-ról) az **Üzemeltető** által kiállított számlát befogadni és tárgyhó végéig megfizetni. Az **Üzemeltető** köteles minden évet követő február végéig a közös költség (üzemeltetési költség) tényleges összegével elszámolni, amelynek alapján a jelentkező különbözetről haladéktalanul köteles számlát (vagy jóváíró számlát) kiállítani. Az elszámolási évet követő év első két hónapjában a **Használó 1** az elszámolási év havi átalányát köteles megfizetni. Az elszámolási év lezárását követő hónaptól az elszámolási év havi átlagát köteles az **Üzemeltető** átalányként leszámlázni. Az ezt követő években a bekezdésben kifejtett folyamat évente ismétlődik.

A Felek rögzítik, hogy 2020. évre a jelen szerződés tárgyát képező bérlemény **Használó 1**-re eső, a jelen szerződés alapján a 3.2. a.1 és a 3.2. a.2 pontokban meghatározott költségekre **Használó 1** költségvetésében bruttó 9.853.709, - Ft, mint az **Üzemeltető** által az évre maximálisan kiszámlázható ÁFA-t is tartalmazó összeg áll rendelkezésre. A keret elégtelensége esetén az **Üzemeltető** haladéktalanul köteles javaslatot tenni a keret növelésére.

Használó 2-re vonatkozó szabályok

A **Használó 2** köteles – a szerződés elválaszthatatlan részét képező és a felek által elfogadott költségkimutatások alapján – a tárgyévet megelőző év tényleges havi átlagának (továbbiakban: átalánynak) megfelelő összeg 1/5 részéről (2020. évben egy hónapra vetítve bruttó 163.929, - Ft-ról) az **Üzemeltető** által kiállított számlát befogadni és tárgyhó végéig megfizetni. Az **Üzemeltető** köteles minden évet követő február végéig a közös költség (üzemeltetési költség) tényleges összegével elszámolni, amelynek alapján a jelentkező különbözetről haladéktalanul köteles számlát (vagy jóváíró számlát) kiállítani. Az elszámolási évet követő év első két hónapjában a **Használó 2** az elszámolási év havi átalányát köteles megfizetni. Az elszámolási év lezárását követő hónaptól az elszámolási év havi átlagát köteles az **Üzemeltető** átalányként leszámlázni. Az ezt követő években a bekezdésben kifejtett folyamat évente ismétlődik.

IV. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

4.1. Üzemeltető jogai és kötelezettségei

- **Üzemeltető** köteles a jogviszony időtartama alatt az Ügyfélszolgálati Iroda rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát biztosítani,
- **Üzemeltető** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs az Ügyfélszolgálati Irodára vonatkozóan olyan joga, amely a Használókat a rendeltetésszerű használatban korlátozná, vagy akadályozná,
- **Üzemeltető** a jogviszony fennállása alatt köteles az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának karbantartásáról, a központi berendezések, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról gondoskodni,
- a központi berendezések üzemképes állapotban való tartása az **Üzemeltető** feladata, amelyek az alábbiak:
 - elektromos hálózatnál: a primer áramkörök vezetékai, szerelvényei a bérleményben lévő fő fogyasztásmérőkkel,

- vízhálózatnál: a mérőig tartó nyomóvezeték a közbeiktatott szakasz elzárókkal és víztelenítő főcsapokkal,
 - csatornahálózatnál: a teljes fő- és gerincvezeték,
- **Üzemeltető** köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.

4.2. A Használók jogai és kötelezettségei

- Használók a G3 Ügyfélszolgálati Irodát a jogszabályok, a jelen szerződés, valamint a Klauzál Csarnok működési szabályainak megfelelően, rendeltetésszerűen kötelesek használni,
- Használók felelősek minden olyan kárért, amely a szerződéssel, vagy rendeltetéssel használat következményeként merül fel. Használók semminemű olyan tevékenységet nem végezhetnek, ami a környezet állapotát veszélyezteti, illetve a környezetet szennyezi,
- Használók a jogviszony időtartama alatt felmerülő hibákat és hiányosságokat az észrevételtől számított 8 napon belül írásban kötelesek az **Üzemeltetőnek** jelezni,
- Használók úgy felelnek az érdekkörükben az Ügyfélszolgálati Irodában tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlők, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maguk okozták volna,
- Használók kötelezettséget vállalnak a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására, illetve betartatására,
- Használók kötelesek túrni az épület karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését,
- Használók kötelesek túrni, hogy az **Üzemeltető** évente szükség szerint, de legalább kétszer megelőző jellegű, karbantartászerű rovar- és rágcsálóirtást végeztessen, függetlenül a kártevők elszaporodásának mértékéről. Az irtás időpontjáról az **Üzemeltető** előzetesen tájékoztatást tart.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 5.1 Felek a jelen szerződést határozatlan időtartamra kötik. A szerződés a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal mondható fel, 30 napos felmondási idővel.
- 5.2 Jelen szerződés kizárólag írásban módosítható.
- 5.3 **Üzembentartó** és **Használó 1**, valamint **Üzembentartó** és **Használó 2** a jelen szerződés aláírásával a közöttük korábban létrejött valamennyi Helyiség használati szerződést, megállapodást közös megegyezéssel a jelen szerződés aláírásának napjával megszünteti, a használati jogviszony közöttük a továbbiakban jelen szerződés alapján áll fenn.
- 5.4 A teljesítés igazolása:
- **Használó 1** részéről: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Vagyongazdálkodási Iroda vezetője
 - **Használó 2** részéről: **dr. Halmai Gyula vezérigazgató**
 - **Üzemeltető** részéről: az **Üzemeltető** ügyvezetője.

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

Ezen szerződést a Felek átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2020. március



Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Üzemeltető

képviseli:

Rókay Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25982415 2-42

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros

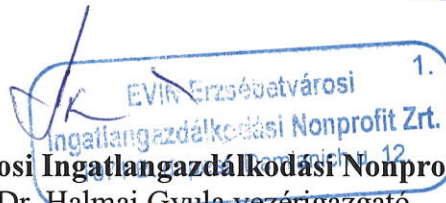
Polgármesteri Hivatal

képviseli: dr. Laza Margit jegyző



EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanszállítási Nonprofit Zrt.

képviseli: Dr. Halmi Gyula vezérigazgató



Pénzügyi ellenjegyzés:

Fitosné Zemanovics Zsuzsanna
Pénzügyi Iroda vezetője

