

ÜZEMELTETÉSI-HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal (székhely: 1088 Budapest, Múzeum u. 17., statisztikai számjel: 15329963-8411-312-01, adószám: 15329963-2-42, képviseli: Dr. Csonka Ernő elnök), a továbbiakban: **KIH**

másrészről az

Erzsébet Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1146 Budapest, Hermina út 63.; statisztikai számjel: 24229902-8299-113-01; cégjegyzékszám: 01-09-996735; adószám: 24229902-2-42; képviseli: Ruff Zoltán ügyvezető igazgató), a továbbiakban: **EVK**

között (együtt: Felek) az alulírt napon az alábbi feltételek szerint.

1. A megállapodás előzménye, célja

- 1.1. Felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy a Budapest 24456/2 hrsz-ú, természetben a 1050 Budapest, Erzsébet téren található, 1.389 m² térmértékű, „kivett autóbusz-pályaudvar” megnevezésű műemléki védettségű ingatlan, ideértve annak felépítményeit is („A” és „B” épület; a továbbiakban együtt: Ingatlan) a Magyar Állam tulajdonában és az SZT-36727 számú vagyonkezelési szerződés alapján a KIH vagyonkezelésében van. (Az Ingatlan pontos területét jelen megállapodás **1. számú melléklete** tartalmazza).
- 1.2. A 24456/2 hrsz-ú Ingatlan közvetlen szomszédságában álló, az egyes állami és önkormányzati ingatlanok ingyenes tulajdonba adásáról, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény módosításáról rendelkező 2013. évi CXVIII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló, Budapest 24447/2 helyrajzi számú és Budapest 24456/3 helyrajzi számú ingatlanok 2013. augusztus 1-jével ingyenesen az állam tulajdonába kerültek az ifjúság és gyermekvédelmi programok, az aktív kikapcsolódás lehetőségeit ötvöző közösségi tér megteremtése és működtetése, valamint a törvényben meghatározott egyéb közfeladatok ellátása érdekében. A Budapest 24447/2 és 24456/3 hrsz-ú ingatlanokra nézve az EVK 2013. augusztus 30-án – a hasznosítás jogát is biztosító – ingyenes használati szerződést (a továbbiakban: Használati Szerződés) kötött a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel, vállalva a törvényben foglalt közfeladatok ellátását.
- 1.3. Az Erzsébet téri Kulturális Központ és Park II. ütemének megvalósításához kapcsolódó egyes feladatokról szóló 1185/2013. (IV. 9.) Korm. határozat szerint a Budapest V. kerület Erzsébet téren található - az állam tulajdonában álló, Budapest V. kerület 24456/2 helyrajzi számú, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló Budapest V. kerület 24456/3, 24447/1, 24447/2, 24447/3 helyrajzi számú ingatlanokra kiterjedő - Erzsébet téri Kulturális Központ és Park fejlesztése II. ütemének

megvalósítása elnevezésű beruházás az Erzsébet-program keretében kerül megvalósításra. Az MNV Zrt. a Használati Szerződés alapján 2013. augusztus 30-án tulajdonosi hozzájárulást adott a beruházás 24447/2 és 24456/3 hrsz. alatti ingatlanait érintő részeinek az EVK által történő megvalósítására.

- 1.4. A KIH és a Forum Hungaricum Közhasznú Nonprofit Kft. között az Ingatlan, valamint a 24447/1, 24447/2, 24447/3 és a 24456/3 hrsz. alatti ingatlanokra kiterjedő tárgyi hatályú üzemeltetési szerződés áll fenn.
- 1.5. Felek rögzítik, hogy az EVK célja az Ingatlan hasznosítását hosszú távon biztosító szerződés megkötése az Ingatlan tulajdonosi jogait gyakorló MNV Zrt-vel. A jelen megállapodás célja, hogy e hasznosítási jogot biztosító szerződés megkötéséig az Ingatlanon a használat, a hasznosítás, a fejlesztés – különösen az 1.3. pontban foglalt beruházás Ingatlanra eső része elvégzésének – biztosítását, valamint az üzemeltetési feladatok ellátásának kötelezettségét tartalmazó jogviszony jöjjön létre a KIH és az EVK között.

2. A megállapodás tárgya, időbeli hatálya

- 2.1. A KIH az Ingatlant jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően határozatlan időre az EVK ingyenes használatába adja. A jelen szerződés alapján az Ingatlan üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatos feladatokat az EVK látja el. A KIH nem nyújt támogatást az üzemeltetési költségekhez.
- 2.2. Az Ingatlan birtokbaadás-vételét a Felek a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül lebonyolítják, amely során birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett rögzítik a mérőórák állását, az Ingatlan állapotát, valamint az Ingatlannal kapcsolatos lényeges körülményeket.

3. Az üzemeltetéssel, működtetéssel kapcsolatos rendelkezések

- 3.1. A 2. pontban megjelölt időponttól fogva EVK vállalja az Ingatlan karbantartásával, állagmegóvásával, felújításával és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi költséget, illetve ettől az időponttól megilleti az Ingatlan hasznai szedésének, valamint továbbhasznosításának joga. EVK az Ingatlan állapotát megismerte, azt ennek ismeretében veszi át hasznosításra a KIH-től.

Felek megállapodnak, hogy az EVK jelen megállapodás alapján haladéktalanul, de legkésőbb a birtokbaadás napjától számított 30 napon belül intézkedik a közüzemi mérőórák nevére történő átíratása iránt. A birtokba adást követő időszakban mért fogyasztás ellenértéke alapján a mérőórák átírásáig a korábbi üzemeltető Forum Hungaricum Nonprofit Kft. vagy a KIH nevére az Ingatlanon mért fogyasztással kapcsolatban érkező közüzemi számlák összegét az EVK köteles megfizetni. EVK egyidejűleg kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlan korábbi üzemeltetőjével szemben, az üzemeltetett Ingatlannal kapcsolatos utólag felmerülő esetleges követeléseket



közvetlenül a korábbi üzemeltetővel számolja el, ebből adódóan követelést vagy igényt sem érvényesít a KIH-vel szemben.

- 3.2. Az EVK – a KIH egyidejű tájékoztatása mellett – az Ingatlan használatát harmadik személynek azzal engedheti át, hasznosíthatja tovább, hogy a használónak/közreműködőnek/bérlőnek is meg kell felelnie az átláthatóságról szóló kritériumoknak, és ezen feltételeknek való megfeleléséről a 4. számú mellékletnek megfelelő nyilatkozatot kell tennie. A KIH jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az EVK a Forum Hungaricum Közhasznú Nonprofit Kft. által az ingatlan hasznosítása, üzemeltetése körében megkötött szerződésekbe jogutódként belépjen.
- 3.3. Az EVK a harmadik személy (használó/közreműködő/bérlő) magatartásáért úgy felel, mint a sajátjáért. Az EVK az Ingatlant csak olyan célra használhatja, illetve hasznosíthatja tovább, amely nem ütközik jogszabályba. Ha az EVK a KIH tájékoztatásának mellőzésével engedi át az Ingatlan használatát használó/közreműködő/bérlő részére, akkor felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
- 3.4. A 3.2. pont szerinti tájékoztatási (nyilatkozattételi) kötelezettség elmulasztása, valamint az Ingatlan tájékoztatástól eltérő használata esetén a KIH a megállapodást azonnali hatállyal felmondhatja.
- 3.5. Az EVK által elvégzendő beruházásnak minősülő munkálatok tekintetében a Felek együttműködnek, az EVK a tervezett beruházások részleteiről, ütemezéséről a KIH-et folyamatosan tájékoztatja.
- 3.6. Az EVK által a szerződés aláírásának időpontjában tervezett beruházások (a következőkben: Beruházás) tételes felsorolását a jelen megállapodás 2. számú melléklete tartalmazza, amelynek elvégzéséhez KIH jelen szerződés aláírásával hozzájárul. Amennyiben a 2. sz. mellékletben felsoroltakon túl további beruházások, fejlesztések elvégzése szükséges, arról az EVK köteles írásban tájékoztatni a KIH-et. A Beruházás ellenértékét az EVK idegen eszközön elvégzett beruházásként a saját könyveiben tartja nyilván. EVK a Beruházás befejezését és nyilvántartásba vételét követő 15 munkanapon belül írásban tájékoztatja KIH-et a beruházás nyilvántartásba vett értékéről.
- 3.7. Az EVK köteles beszerezni mindazon hatósági engedélyeket, amelyek az Ingatlanban megvalósítandó beruházások, továbbá a folytatandó tevékenység végzéséhez kötelezőek. Amennyiben EVK a megjelölt céltól eltérően használja az Ingatlant vagy olyan munkálatokat végez az Ingatlanon, amelyek jogszabályba ütköznek vagy hatósági rendelkezésekkel ellentétesek, akkor minden ezzel kapcsolatos költség őt terheli, továbbá vállalja az Ingatlanon esetlegesen szükséges, hatóságok által előírt munkálatok elvégzésének költségeit is. Amennyiben EVK ezen utóbbi munkálatokat a KIH felszólítása ellenére sem végzi el, akkor a KIH a szükséges munkákat saját költségén elvégeztetheti és a munkálatokkal járó költségeket az EVK-nak kiszámlázza.
- 3.8. Az EVK köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról, valamint az ezek



megszegéséből eredő jogszabályban előírt károk megfizetéséről. A hatósági eljárás(ok) díja(i) EVK-t terheli(k).

- 3.9.** Az Ingatlanban bekövetkezett bármilyen károsodás - a vis maior esetének kivételével - az EVK felelősségi körébe tartozik.
- 3.10.** KIH jogosult - a szerződés tartalmával összefüggésben - az Ingatlan üzemeltetését, állapotát, a beruházások, munkálatok kivitelezését bármikor ellenőrizni és észrevételeit, kifogásait írásban megtenni. KIH az ellenőrzési jogát úgy köteles gyakorolni, hogy ennek során a lehető legkisebb mértékben zavarja az EVK-t jogainak gyakorlásában és kötelezettségeinek teljesítésében.
- 3.11.** Az EVK az Ingatlant a benne található ingóságokkal együtt veszi át. A KIH vagyonezelésében lévő ingó eszközök KIH nyilvántartása szerinti jegyzékét jelen megállapodás **3. számú melléklete** tartalmazza. A Felek az ingóságok átadás-átvételét a 2.2. pont szerinti birtokbaadási eljárás keretében megvalósuló tételes leltárfelvétel mellett hajtják végre. Amennyiben az EVK-nak felróható módon az átvett ingóságokban kár keletkezik vagy megsemmisülnek, azok kijavítását vagy pótlását EVK köteles elvégezni saját költségén.

4. A megállapodás, módosítása, megszűnése

- 4.1.** A Felek a megállapodást kizárólag egyező akarattal, írásban módosíthatják, azok érvényességéhez mindkét Fél aláírása szükséges, valamint ugyancsak közös megegyezéssel, írásban a Felek a megállapodást bármikor megszüntethetik.
- 4.2.** Felek a rendes felmondás jogát egymással szemben kizárják.
- 4.3.** Rendkívüli felmondás: Bármelyik Fél súlyos szerződésszegése esetén élhet rendkívüli felmondással.

Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:

- EVK nem a jelen szerződésben megjelölt célra használja az Ingatlant,
 - EVK az átláthatósági kritériumoknak nem megfelelő harmadik személynek adja használatba az Ingatlant,
 - EVK nem fizeti meg a közüzemi költségeket,
 - EVK körülményeiben olyan változás következik be, amely alapján a szerződés hatálya alatt már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 4.4.** Amennyiben jelen megállapodás olyan időpontban szűnik meg, hogy a 2. sz. *melléklet* szerinti Beruházás a jogszabályban előírt értékcsökkenési kulcs alkalmazása mellett a megállapodás megszűnésekor értékkel rendelkezik, úgy EVK a beruházást átadja a KIH részére, amelynek (maradvány)értékét a KIH az EVK-nak megtéríti. A Felek az egyértelműség kedvéért – az MNV Zrt 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 12. § (6) bekezdésében szabályozott jogutódlására tekintettel – rögzítik, hogy a KIH megtérítési kötelezettsége értelemszerűen nem áll fenn abban az esetben, ha a vagyonezelési



szerződése megszűnik, illetve, ha a KIH helyére jelen jogviszonyba az MNV Zrt-n kívüli más – a megtérítési kötelezettséget szintén vállaló – személy lép jogutódként.

4.5. A KIH kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan vagyongazdálkodási közalapítvány személyében változás következik be, jelen szerződést haladéktalanul az új tulajdonos, vagy új vagyongazdálkodási közalapítvány rendelkezésére bocsátja és mindent megtesz annak érdekében, hogy az EVK érdekei és jelen szerződésben foglalt jogai ne csorbuljanak.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. Az EVK megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglalt, átlátható szervezetekre vonatkozó kritériumoknak (3. §, 11. § (11) bekezdés), valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvényben foglalt feltételeknek (25. §), amelyről jelen megállapodás **4. számú mellékleteként** nyilatkozik.

5.2. A KIH a jelen szerződés hatálybelépésével egyidejűleg megszünteti az Ingatlan üzemeltetésére a Forum Hungaricum Közhasznú Nonprofit Kft-vel megkötött – az 1.4. pontban jelzett – szerződését, biztosítva, hogy az EVK jelen szerződés alapján fennálló kötelezettségeinek a birtokba-lépéstől (2.2. pont) kezdődően eleget tehessen.

5.3. A Felek a jelen szerződés teljesítése érdekében kapcsolattartó személyeket neveznek meg, akik jogosultak a szerződéssel kapcsolatos minden értesítés átadására, illetve, átvételére.

Kapcsolattartók a KIH részéről:

1.) László Miklós ingatlangazdálkodási főosztályvezető (Beruházások)
Mobil: +36/30-950-7578
e-mail: laszlo.miklos@kih.gov.hu

2.) Heim Péter létesítménygazdálkodási főosztályvezető (Üzemeltetés)
Mobil: +36/30-251-4578
e-mail: heim.peter@kih.gov.hu

Kapcsolattartó az EVK részéről:

Nagybaczoni Petra
Mobil: +36/30-743-8398
e-mail: nagybaczoni.petra@erzsebetvagyongazdalo.hu

5.4. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

5.5. A szerződés az aláírása napján lép hatályba.



5.6. Felek megállapodnak, hogy a közöttük felmerülő vitás kérdéseket elsősorban egyeztetések útján kísérik meg rendezni.

5.7. A KIH és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. között, SZT-39602 számon létrejött vagyonkezelési szerződés V.2./d.) pontja alapján jelen üzemeltetési megállapodáshoz nem szükséges a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előzetes engedélye. A KIH vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő legkésőbb 30 napon belül írásban tájékoztatja a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t jelen megállapodásról, különös tekintettel arra, hogy az EVK és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. között az Ingatlan szomszédságában álló ingatlanok vonatkozásában 2013. augusztus 30-án használati szerződés jött létre.

Jelen megállapodás 6 számozott oldalból és mellékleteiből áll, 5 példányban készült, amelyből 3 példány a KIH-et, 2 példány pedig az EVK-t illet meg.

Jelen megállapodást a Felek elolvasás és értelmezés után, kölcsönös és egybehangzó akaratuk kifejezésének szándékával, mint akaratukkal mindenben egyezőt magukra nézve kötelezően elfogadják és azt jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:


- 1. számú melléklet: Az Ingatlan elhelyezkedése és területe,
- 2. számú melléklet: EVK által tervezett beruházások,
- 3. számú melléklet: Az Ingatlanban található ingóságok tételes leltára,
- 4. számú melléklet: EVK átláthatósági nyilatkozata.

Budapest, 2013. szeptember 2.

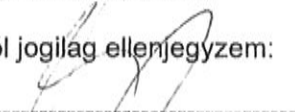



Ruff Zoltán
Üzemeltető
EVK ügyvezető igazgató

A KIH részéről pénzügyileg ellenjegyzem:


Tóth László
gazdasági főosztályvezető

A KIH részéről jogilag ellenjegyzem:

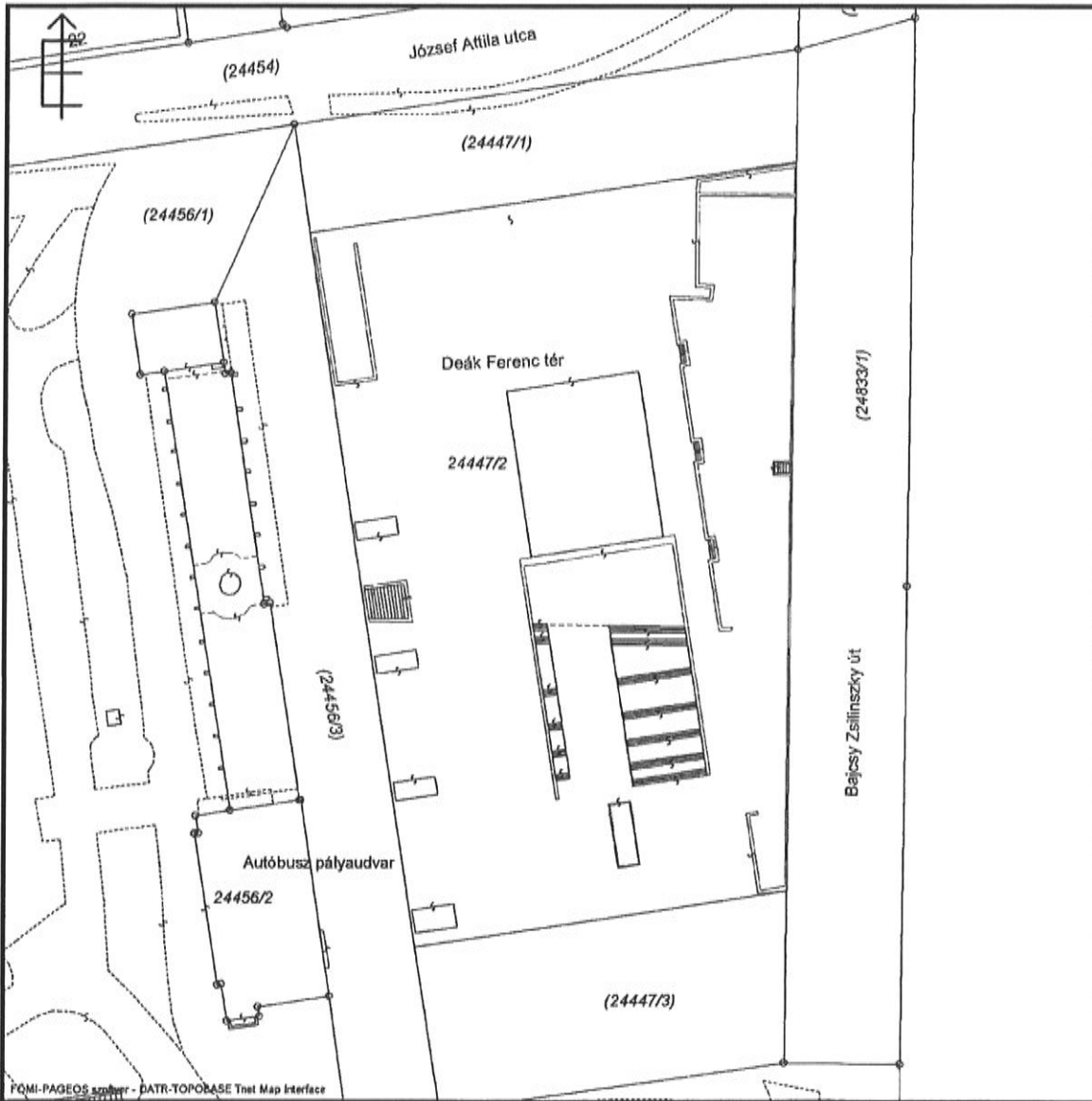

dr. Gyurcsa Éva
jogi főosztályvezető

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST V.KER. belterület 24447/2
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 9000/4318/2013



2013.09.13 10:00:14

A Budapest V., Erzsébet tér 13. szám alatti épületben tervezett beruházás

'A' épület Földszint

A beruházónak átadott vendéglátó ipari koncepciónak megfelelő napi 500 adagos főzőkonyha, napi 1.000 italos betérő vendégre méretezett konyha és fogyasztótér kialakítása, bárpulttal, mely alkalmas megfelelő számú vendég egyidejű befogadására és profi kiszolgálására.

A terek kialakítását a helyi adottságok figyelembe vételével úgy kell megfogalmazni, hogy feleljen meg a mai elvárt belsőépítészeti, design elvárásoknak.

Igény a földszinti fogyasztótér összenyitása a sétánnyal a lehető legnagyobb felületen. A sétányt, mint kültéri fogyasztóteret – annak használatát nem korlátozva – a lehetőségekhez mérten hasznosítani kívánjuk. A bejáratok áteresztő képességét a létszámgigények alapján meg kell növelni a lehető legnagyobb keresztmetszetre.

Gazdasági feltöltés, illetve a pinceszinten kialakítandó konyha céljára a meglévő – jelenleg légtechnikai kidobó-aknaként hasznosított – angolaknát hasznosítani kívánjuk. Kérjük egy hidraulikus emelőlap biztosításának a lehetőségét a függőleges áruszállításhoz, illetve ide kívánjuk kihelyeztetni a technológiai hűtés központi kompresszorait.

Az étterem arculatát az épület homlokzatán meg kell jeleníteni a többi használó megjelenésével összhangban, ugyanakkor látványosan, jól beazonosítható módon.

Mind a fogyasztótér, mind a kiszolgáló terek téli ill. nyári temperálását biztosítani kell. A fűtésre elfogadott a meglévő padlófűtés, a hűtésre pedig a beépített mennyezethűtés. A hűtőgépe(ke)t ill. a kazánokat korszerű, energiatakarékos kivitelű berendezések közül kérjük kiválasztani.

A szükséges légcserre mennyiséget a fogyasztótérben az elvárt minimális fejadagra (30m³/h) ill. az MSZ CR 1752 szerinti „A” kategória szerint célszerű kialakítani. A cserélt illetve kezelt levegőt temperálni kell.

A belső terek világítását az MSZ EN 12464-1 előírásai alapján kell kialakítani, kiegészítve a fogyasztótérrel kapcsolatos egyedi szabályozhatósággal mind fényerő, mind színvilág tekintetében.

Az étteremtértől elkülönülve, de annak hasznosítását kiegészítve egy önálló (jelenleg kávézóként üzemelő) üzlet – eladótér kialakítása is igény kb. 30m²-es alapterületen. Az üzletben gasztronómiai különlegességeket kívánunk árusítani, így látványhűtők elhelyezését a tervezés során figyelembe kell venni. Az üzlet kiszolgáló személyzete az étterem személyzetével közös, így önálló szociális helyiség biztosítása nem igény. Az üzletet a homlokzatokon az étteremhez hasonlóan meg kell jeleníteni.

Főbb helyiségek szintenként, ill. helyiségcsoportonként lebontva:

„A” épület Pinceszint:

Fogyasztói vizesblokk

- a létszámadatoknak megfelelően méretezve (jelenleg 11 női, 4 férfi wc).

Ruhatár

- a létszámadatoknak megfelelően méretezve,
- leválasztható diszponibilis raktártér kialakításával.

Ital és göngyölegraktár

- kb. 18-20 m²,
- leválasztott hűtőkamra kb. 5m²,
- csővezetékes összeköttetésben a bárpulttal.

Főzőkonyha

- kb. 70m² alapterülettel a szükséges mosogatóval, előkészítővel,
- önálló hús- és zöldségelőkészítő kb. 7-7m² alapterülettel,

- önálló hidegkonyha kb. 10m² alapterülettel,
 - főzőtér minimum 34m².
- Hűtők és raktárak
- mirelit hűtő - 5 °C 2.5-3m²
 - húshűtő - 0 °C 2.5-3m²
 - zöldség-hűtő 5 °C 6 m²
 - készétel hűtő 5 °C kb 5 m²
 - kiegészítő raktárak, 2 db, 9-10m² ill. 3-4m² alapterülettel,
 - takarítószer tároló.
- Öltözők és irodák a személyzet létszámának megfelelően.

„A” épület Földszint:

Étterem-fogyasztótér, látványkonyha

- összesen kb. 320m² alapterület,
- bárpult 15-16 m hosszú egyenes kialakítású,
- látványkonyha-pult 10-12 m hosszú U-alakban beforduló kivitelben,
- a fogyasztótérhez kapcsolódó korszerű technológiával felszerelt fogyasztói edénmosogató önálló helyiségként a konyhapulthoz kapcsoltn,
- főzőedény-mosogató helyiség a konyhapulthoz kapcsoltn,
- gépi árumozgatási lehetőség az pincei előkészítő konyha és a fogyasztótér között függőleges kapcsolattal – lépcső összeköttetéssel együtt.

Üzlet – Gasztroshop

- 30m² alapterület,
- az épület bejárati előcsarnokából megnyitva,
- saját, egyedi homlokzati kirakatfelülettel, részben nyitható kialakítással.

Design-terminál galéria ('A' épület I. és II. Emelet és 'B' épület II. és III. Emelet)

„A” épület I. és II. Emelet:

- A galéliaszinten jelenleg 80 fős konferenciaterem 100 fősre bővül
- A bővítéshez szükséges helyet a galéliaszinten lévő irodatérből vesszük el
- Az új 100 fős konferenciaterem a szintén újonnan beépítendő mobilfal segítségével 2*50 fős szekciótermekké alakítható
- A galéria jelenleg 3-as tagolású irodatérből 2 irodányi marad, ezeket fallal is elválasztjuk egymástól
- A konferenciaterem belső fala végig üvegfal lenne
- A két irodában 4-4 személynek kell elférnie

Kiegészítés:

- Vetítési lehetőség legyen mind a két tárgyalóban
- Az emeleti irodákban 18 fő dolgozik.

'B' épület Pinceszint, Földszint és Galériaszint

Értékmegőrző beruházások

- Mosdók rekonstrukciója, több és működő egység létesítése a "B" épületben
- Elektromos hálózat átépítése a lépcsőházban, mert jelenleg is zártatos, lengővezetékekkel van megoldva.
- Teljes lépcsőház festése és újraburkolása
- Nyílászárók javítása, cseréje
- Szigetelések javítása és cseréje