

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött a **Texteam Kft (1046. Budapest, Kiss Ernő u. 2. , Cg 01-09-262663 képv: Orosz Zsolt ügyvezető)** mint **Bérbeadó**, másrészről **a Vígyszínház Nonprofit Kft.. (1137 Budapest, Szent István krt. 14., postacím: 1384 Budapest, Pf. 756, Cg. 01-09-963645, adószám: 23395819-2-41, képv: Eszenyi Enikő ügyvezető igazgató),** mint **Bérlő** között az alábbi feltételekkel

1. Bérlemény adatai, bérleti kikötések:

1.1. A **Bérbeadó** bérbé adja, **bérlő** pedig bérbé veszi az osztatlan közös tulajdonban levő 3220-as tulajdoni lapon, 73314/1 Hrsz alatt nyilvántartott, természetben a 1046. Budapest, Kiss E. u. 2.sz. alatti ipartelepi ingatlanon a társtulajdonos **Bérbeadó** kizárólagos használatában levő 20/a jelű épület 1.125 m² nagyságú részét a megtekintett, tevékenységének végzésére alkalmasnak ítélt állapotában. A szerződés 1. számú melléklete tartalmazza a Bérbeadó és a Bérlő közös megegyezése alapján készült karbantartási listát. A mellékletben szereplő munkálatok kivitelezésének a benne szereplő határidőig be kell fejeződnie. A **Bérbeadó** a **Bérlő** bérleményben tervezett tevékenységét nem vizsgálja.

1.2. **Bérlő** a tevékenység gyakorlásához szükséges

- valamennyi hatósági és más engedélyt köteles beszerezni, azok érvényének fenntartásáról a bérlet ideje alatt gondoskodni.
- belső szabályzatokat (tűzvédelmi, munkavédelmi, saját szabályokat stb.) köteles megalkotni, betartani és az ehhez szükséges eszközöket beszerezni. A bérlő tűzveszélyes tevékenységet ill. tűzveszélyes anyagok tárolását a bérbeadó értesítése mellett a megfelelő szakhatósági előírások betartásával, engedélyével végezheti.

1.3. **Bérlő** a bérleményt rendeltetésszerűen köteles használni. A **Bérbeadó** a tevékenység gyakorlásával összefüggésben hatóságokkal, harmadik személyekkel szemben felelősséget nem vállal, mindennemű megtérítési, kártérítési igényt a **Bérlő** köteles rendezni, azokat a **Bérbeadó**ra semmilyen jogcímen át nem háríthatja.

Bérlő kárfelelősséggel tartozik a bérlemény használatára vonatkozó környezetvédelmi-, közegészségügyi-, tűz- és munkavédelmi, rendészeti szabályok betartására, a tevékenységével az ingatlanon vagy más vagyontárgyában okozott károk megtérítésére.

1.4. A **Bérlő** által a bérleményben elhelyezett ingóságokért a **Bérbeadó** semminemű felelősséget nem vállal, ezért az értékes ingóságok tekintetében a bérbeadó javasolja a bérlő számára az önálló biztosítás megkötését.

1.5. A bérlemény tisztántartása, belső karbantartása, a bérlet időtartama alatt a **Bérlő** feladata. A bérlemény átalakítására, átépítésére csak a **Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával kerülhet sor**, ez azonban nem mentesíti a bérlőt (ha szükséges) az előírt hatósági engedélyek beszerzése alól. A **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a **bérlő** jelen bérlemény címét székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként bejelenthesse, de a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül a **Bérlő** köteles gondoskodni annak megváltoztatásáról is.

1.6. A bérleti viszony megszűnésekor **Bérlő** a bérleményt eredeti állapotában vagy a **Bérbeadó** által írásban engedélyezett átalakításnak megfelelően köteles kiürítve, kitakarítva visszaadni.

1.7. **Bérbeadó biztosítója** a bérbeadó felelősségbiztosítása révén, annak erejéig megtérít minden olyan dologi kárt, melyet a biztosított mint az ingatlan bérbeadója az ingatlan bérlőjének okoz és amelyekért a magyar polgári jog szabályai szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Ezen biztosítás fennállását a bérbeadó a bérlő számára igazolja..

1.8. A **Bérlő** és a **Bérbeadó** a helyiség átadás-átvételéről kötelesek jegyzőkönyvet felvenni, amelyben rögzíteni kell a helyiség állapotát, a fogyasztásmérők gyári számát és azok állását. A helyiség átadásakor rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a motoros kapu, a belső világítás, az elektromos mérőóra üzemképes és a bérlő által nem bérelt szomszédos helyiségek nyílászárói a bérlő által előzetesen egyeztettek szerint lezárásra kerülnek. Ezt követően a motoros kapu és a világítás üzemképességének megtartása a bérlőt terheli.

2.Szerződés időtartama,megszüntetése:

- 2.1. Szerződő felek a bérleti szerződést 2015. április hó 1. napjától határozatlan időtartamra 6 havi felmondási idővel kötik. A felek tisztában vannak a határozatlan idejű bérleti szerződés fogalmával. A bérlemény igénybevételére és a bérleti díj fizetésére 2015. április hó 1. napjától kerül sor.
- 2.2. **Bérbeadó** jogosult azonnali szerződés felbontására, amennyiben a bérlő a bérleti díj megfizetésére vonatkozó határidőt nem tartja be.
- 2.3. **Bérlőt** a bérleti jogviszony bármely címen történő megszűnése esetén semminemű kártérítési igény, cserehelyiség nem illeti meg. A bérleményt a bérleti időtartam leteltével **Bérbeadó** lezárja, az esetleges fellelt ingóságokat kiüríti a helyiségből, amelyekért egyéb megállapodás hiányában felelősséggel nem tartozik.
- 2.4. A **Bérlő** jogosult elállni a szerződéstől, amennyiben a bérlemény műszaki állapota a Bérbeadóval történő egyeztetés után sem válik alkalmassá a rendeltetésszerű használatára.

3.Fizetési kikötések:

- 3.1. A Szerződő felek a bérlemény bérleti díját a szerződés első 12 hónapjára **705.000 Ft/hó + ÁFA** összegben határozzák meg, havi fizetési ütemezéssel, ezt követően max. az előző éves inflációs rátának megfelelően módosítható.
- 3.2. **Bérlő a Bérbeadó** részére a bérleti szerződés aláírásakor ~~min~~ 2 (kettő) **havi bérleti díjnak megfelelő összeget bérleti díjelőlegként fizetési biztosíték célzattal tartozik befizetni.** A fizetési biztosíték a bérleti díjfizetés fedezeteként, a szerződéses időtartam betartása és a bérlemény nem rendeltetésszerű gondatlan használatából, elhanyagolásából származó állagromlás helyreállításának fedezeteként szolgál. A bérbeadó a fizetési biztosítékkal a bérleti szerződés lejáratát követően köteles elszámolni.
- 3.3. A rendszeres bérleti díj a **Bérbeadó** számlája alapján havonta előre a tárgyhoz **első napjáig** fizetendő. A **Bérbeadó** köteles a számlát a fizetési határidőt megelőző 10 munkanappal bérlő részére megküldeni. Késedelmi kamat mentes türelmi idő 5 (öt)) nap. A bérlő által megfizetett díjak sorrendben költség, késedelmi kamatra majd tőketartozásra tudhatók be.
- 3.4. Késedelmes fizetés esetén a felek a jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékének megfelelő késedelmi kamat felszámításában állapodnak meg.

4.Egyéb kikötések:

- 4.1. A bérbeadó épületében a **Bérlő** részére a helyi szolgáltatásokat a **Neotex Kft** biztosítja, mint
 - az elektromos áramot (55 Ft/kWó+ÁFA), az elszámolás alapja havonta a mérőórán mért fogyasztás, amelynél 7 % (transzformációs és mérési veszteség) a korrekció.
 - a vagyoni védelmi szolgálatot (alvállalkozó igénybevételével), amely munkanap 06.00-18.00 között elsősorban információs, forgalomtechnikai, biztonságtechnika kezelési és általános felügyeleti jellegű, ezen kívüli időszakokban a forgalom regisztrálása melletti biztonsági szűrési tevékenység is megjelenik. Részletes szabályozása Őrutasításban megtekinthető. A bérlemény használatához kötődő ipartelepi vagyoni védelmi hozzájárulás díját a bérleti díj tartalmazza. Igény esetén külön szolgáltatási szerződés köthető.

A szolgáltatási díjak megfizetésének 10 naptári napos késedelme esetén a bérlő két havi kalkulált fogyasztásnak megfelelő díjat köteles a szolgáltató számára számla szerint fizetési biztosítékként megfizetni. A rezszi díjak az alap bérleti szerződéstől eltérően havonta utólag fizetendők.

Amennyiben a bérlő a bérleti díj ill. szolgáltatási díj számlákat nem személyesen a bérleményben veszi át, hanem külön postázási címre kéri, a kért postázási mód díja külön térítendő

- 4.2. A **Bérlő** a tevékenysége során keletkező hulladék bérleményen belüli megfelelő tárolásáról és elszállításáról köteles gondoskodni.
- 4.3. A **Bérlő** csak a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásával jogosult a bérleményt albérletbe adni, vagy használatát harmadik személynek átengedni.
- 4.4. Azonnali hatályú felmondás joga illeti meg a **Bérbeadót**, amennyiben a **Bérlő** fizetési késedelme meghaladja a 10 (tíz) napot vagy nem tartja be a 4.3. pontban foglaltakat. Ebben a nemkívánatos esetben a **Bérbeadót** a 3.2. pontban foglalt összegnek megfelelő mértékű kártérítés azonnal

megilleti, amelyet a **Bérbeadó** a fizetési biztosítékból a kiterheléssel egyidejűleg külön eljárás nélkül rendezhet.

- 4.5. A **Bérlő** a tevékenységével okozott környezeti károkért határidő nélkül korlátlan felelősséggel tartozik.
- 4.6. A **Bérlő** a bérlet megszűnése előtt köteles hozzájárulni, hogy az, aki a dolgot bérbe kívánja venni, azt előre egyeztetett időben megtekinthesse.
- 4.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályok előírásai irányadók.
- 4.8. Szerződő felek vitás kérdéseiket elsősorban peren kívül próbálják rendezni, amennyiben ez nem vezet eredményre, a Budapesti IV-XV. Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

Budapest, 2015.02.25.

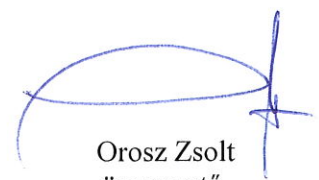
Bérlő


Csóti József
gazdasági igazgató


Herczeg András
produkciós igazgató


VÍGSZÍNHÁZ
Budapest
1.

Bérbeadó


Orosz Zsolt
ügyvezető

TEXTEAM
Kereskedelmi és Szolgáltató KFT.
1046 Budapest Kiss Ernő u. 2.

1. számú melléklet

A Bérbeadó által elvégzendő javítási munkákat tartalmazó lista.

1. aljzat beton javítása az előzetesen egyeztetett területrészen cca. 80 m² nagyságban a bérbeadás-bérbevétel első napjáig
2. tető beázás megszüntetése 2015.06.30-ig

