

RÓMAI VÁR KFT.
1027 Budapest, Kandó K. u. 6.

Polgármesteri Hivatal
XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Városüzemeltetési Igazgatóság
Vagyongazdálkodási Osztály

Budapest
Bocskai út 39-41
1113

Sz. Lukács Éva
Osztályvezető Úrhölgy részére

Elküldve
2010. 09. 14.

2010 SZEP 08	
XII-486/3/2010	SK 78

Tisztelt Sz. Lukács Éva Úrhölgy! 2010. 09. 09.

Megkeresésére (ügyiratszám: XII-486/3/2010) a Római Vár Kft. és Újbuda Önkormányzata között, a Budapest, XI. kerület 43584/5. hrsz-ú ingatlanra (továbbiakban: ingatlan) 2007. november 30-án létrejött bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatban az alábbiakról kívánom tájékoztatni.

Elvégzett feladatok, eredmények

2009. november 30-án kelt levelünkben részletesen tájékoztattuk a Tisztelt Önkormányzatot a végrehajtott munkákról, melyeket röviden ismét összefoglalunk.

A munkák a terület megtisztításával és az ingatlanon életvitelszerűen, illegálisan létesített építményekben élő mintegy 50 hajléktalan személy eltávolításával, s ezzel a terület illegális személerakó jellegének megszüntetésével kezdődtek.

A Budapesti Történeti Múzeummal (BTM) kötött megállapodás alapján elvégeztük az ingatlan alatt lévő római kori építmények részleges feltárását.

2008. október 30-ig bekerítettük a területet, megelőzendő az ismételt személerakást.

Jogerős építési engedélyeket szereztünk a szabadidő park bejárati épületére, a kapcsolódó parkolóra, a mesterséges sí dombra és a sí dombot kiszolgáló ideiglenes épületre.

A területre kertészeti felmérést készítettünk, mely alapján a beteg és életveszélyes fákat kivágtuk.

Az ingatlanon több mint 6.000 m³ termőföldet terítettünk szét.

Elvégeztük az ingatlan közművesítését, a területen a víz, gáz, illetve az elektromos áram vételi lehetőségé kiépítettük, a csatornarendszerhez való csatlakozáshoz megegyezésre volt szükség a szomszédos ingatlanok valamelyikének tulajdonosával. Hosszas egyeztetés után sikerült megegyeznünk a LUKOIL Magyarországgal szolgalmi jog biztosításáról.

A szerződést az önkormányzatnak (mint az uralkodó telek tulajdonosának) is alá kell írnia. A szolgalmi jogot alapító szerződés szövegeztése folyamatban van, amint elkészül, megküldjük az Önkormányzat részére.

Véleményünk szerint az eddig elvégzett munkákkal jelentősen növeltük az ingatlan értékét, a korábbi lehetetlen állapotokat megszüntettük.

Megváltozott körülmények

Budapesti Történeti Múzeum

2010 SZEP 08

Társaságunk a bérleti szerződés 2007. évi megkötésekor több bankkal egyeztetett, amelyekről finanszírozási ígérvényeket kapott a projekt megvalósításának finanszírozására. Mivel a projekt megvalósításához szükséges saját erő pedig a tulajdonosi kör rendelkezésére állt, ezért 2008 tavaszán társaságunk önerőből hozzákezdett a beruházás megvalósításához.

Sajnálatos módon 2008. évben a világgazdasági válság befagyasztotta a finanszírozási lehetőségeket, ami társaságunkat is érintette. A finanszírozási lehetőségek az elmúlt két évben nem javultak, és a korábbi banki ígéretekkel szemben a szórakoztató park finanszíroztatása teljesen ellehetetlenült. Ennek ellenére cégünk saját forrásból finanszírozta az önkormányzat felé vállalt feladatokat és több mint százmillió forintnyi érték növelő beruházást valósított meg az önkormányzati tulajdonú ingatlanon.

Fentiek miatt sajnos jelenleg nem látjuk a finanszírozási helyzet megoldását, így a projekt megvalósításának időpontját sem tudjuk meghatározni.

Az ingatlan bérelte kapcsán tett ajánlatunk elkészítésekor vállalásainkat a működő szabadidő park bevételeiből kiindulva tettük, s ehhez igazítottuk az ingatlan bérleti díjaként megajánlott havi 1.000.000,- Ft-os összeget illetve a 3 hektár méretűre tervezett közparkot. A szerződéskötésünket követően megváltozott körülmények, és a teljes projekt megvalósításának bizonytalan idejű kényszerű elhalasztása miatt a közpark korábban eltervezett végső kialakítása is ellehetetlenült, mert az a szabadidő park nélkül önmagában nem kivitelezhető.

Másfelől jelenleg a teljes terület, akárcsak korábban közparkként funkcionál, hiszen bár az ingatlant bekerítettük, de a gyalogosok akadálytalanul bejuthatnak, s a terület rendezettebbé vált.

Meg kell ugyanakkor említeni, hogy sajnálatos módon a területre a kitarítás óta folyamatosan próbálnak szemetet behordani, egyes helyeken egyszerűen ellopták a kerítést, más részeken a dróthálót vágják át, hogy a szemetet bedobhassák. Az ügyekben tett feljelentéseink nem vezettek eredményre, annak ellenére, hogy a szemetelőről fényképet készítettünk, a gépkocsik rendszámát rögzítettük. Természetesen az ily módon bekerülő szemetet elszállítottuk, illetve szükség szerint elszállítjuk.

Másfelől az ingatlanról eltávolított hajléktalanok problémája sem oldódott meg, hiszen egyszerűen a szomszéd területre költöztek, ahol folytatják korábbi életmódjukat, illetve folyamatosan rongálják az ingatlant, veszélyt jelentenek az ingatlanon dolgozóakra és azok értékeire (savval öntötték le munkatársunk személygépkocsiját és szétvágták két másik munkatársunk abroncsait) mely ügyekben tett rendőrségi feljelentéseink sajnos eredménytelenül zárultak.

Közeli terveink

Társaságunk önerőből folytatni kívánja az ingatlan fejlesztését és amint az ingatlan csatorna bekötéséhez szükséges szolgálmi jogot alapító szerződés megkötésre kerül, valamint ezt követően a terület csatornabekötéséhez szükséges engedélyeket megszerezjük, azonnal hozzálátunk a csatornabekötés kialakításához.

A 2010-es téli szezonban szeretnénk megnyitni a sípályát, melynek természetes előfeltétele a csatorna kialakítása, ezért ebben kérjük az önkormányzat közreműködését.

Javaslatunk a szerződés feltételeinek megváltoztatására

Ahogy 2009. november 30.-án kelt levelünkben jeleztük, szeretnénk, ha a szerződés feltételeinek meghatározása óta bekövetkezett negatív körülmények miatt tárgyalást folytathatnánk a Tisztelt Önkormányzattal a szerződés felülvizsgálatáról.

Sajnálatos módon a terveinket csupán önerőből tudjuk megvalósítani, és a projekt elhalasztása miatt társaságunk nem jut azokhoz a tervezett bevételekhez, melyek fedeznék az ingatlan gondozásának és a bérleti díjnak a költségeit. Társaságunk 2010 év első felében pusztán az ingatlanon illegálisan elhelyezett szemét eltávolítására, kertészeti, gyomirtási és gondozási munkákra közel 8 millió forintot fordított, és az

Pg 1

év második felében még hasonló mértékű költségeket prognosztizálunk. Ezen költségek jelentős része (szemétszállítás, rongálás) nem volt kalkulálható, mert az a hajléktalanok és a szemétszállítók illegális tevékenységének folyománya.

Tekintettel a projekt elhalasztása miatt társaságunknál kiesett bevételekre, illetve az ingatlan gondozásának reálgémes költségeire, arra kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy tekintsen el a bérleti szerződésben előírt bérleti díj jövőbeni megfizetésétől, hogy társaságunk teljesíteni tudja az ingatlan gondozásával és állagmegóvásával járó kötelezettségeit. A bérleti díj eltolása esetén társaságunk vállalni tudja az ingatlan állagmegóvási feladatait, és lehetősége nyílik a sípálya és annak kapcsolódó létesítményei megnyitására.

A bérleti díjmentesség kérése kapcsán meg szeretnénk jegyezni, hogy tudomásunk szerint a közelmúltban Budapesten különböző önkormányzatok hosszabb időtávra és lényegében díjmentesen adtak bérbe közparkokat, hogy ezzel mentesüljenek a parkok gondozási feladataitól.

Kérésünk elfogadásában bizva,

Tisztelettel:


Perlakó Zsolt

Budapest, 2010. szeptember 3.

(Készen tartani ké a területi és a miniszter is!)

364

ERK 11/27755 (ROM)

Sz. Gábor

2011. 02. 22.



Elvira

2011. 02. 23.



Budapest főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Városüzemeltetési Igazgatóság
Vagyongazdálkodási Osztály

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

dr. Nagy Tamás
Igazgató Úr részére

Tárgy: 43584/5. hrsz-ú ingatlan bérlete

Tisztelt dr. Nagy Tamás Úr!

Dr. Hoffmann Tamás Polgármester úrnak 2011. január 20-án írt levelünkre – melyben a fenti ügyben személyes egyeztetést javasoltunk – a mai napig nem kaptunk választ. Ugyan akkor az Önkormányzat megküldte a KS-892-2011/96. sorszámú, 1.049.000 HUF ról szóló bérleti díj számlát.

Cégünk már 2009. novemberében jelezte, hogy a 2008-ban kirobbant gazdasági válság miatt, belátható időn belül a tervezett beruházást megvalósítani nem tudja és kezdeményezte a szerződés felülvizsgálatát. A finanszírozás ellehetetlenülése ellenére az Önkormányzat felé vállalt kötelezettségeknek saját forrásból eleget tettünk, több mint 100 millió forintot költöttünk a területen.

Mivel az ingatlanból érdemi bevétele a bérlőnek nem származik, illetve a beruházás megvalósítása jelenleg nem reális, kértük a bérleti díj elengedését, de egyúttal vállaltuk a terület karbantartását annak megelőzése érdekében, hogy az ingatlan ismét illegális személtérakó helyé váljon. Az Önkormányzat az elmúlt két évben minden párbeszédet elzárkózott, végül 2011. januárjában arról tájékoztattak, hogy az illetékes bizottság – melynek ülésére nem hívtak meg - fenti kérelmünket elutasította.

A továbbiakban nem tudjuk finanszírozni a cég működését, a havi 1.000.000.-Ft-os bérleti díj kifizetéséhez a cég nem rendelkezik bevételekkel, külső finanszírozása a bérleti szerződésnek nem megoldható. A bérleti szerződés három havi fizetési késedelem után mondható fel a bérbeadó által. Mivel teljesen nyilvánvaló, hogy nem tudjuk a bérleti díjat fizetni, ezért sürgősen megítéljük a három hónap leteltének kivárását. Kezdeményezzük ezért a szerződés megszüntetését.

Mellékelten visszaküldjük a márciusi bérleti díjról szóló számlát. Megjegyezzük, hogy a 2008. október 31-i szerződés módosítás miatt a kiállított számla hibás, a helyes bérleti díj 1.000.000.-Ft. Megjegyezzük továbbá, hogy a számla kiállítója a XI. Kerületi Önkormányzat és nem a Polgármesteri Hivatal kell legyen.

Álláspontunk változatlanul az, hogy a jelen piaci helyzetben az Önkormányzat nem fogja tudni hasznosítani a területet, ebben az esetben pedig a fenntartással és állagmegóvással járó költségek a tulajdonost terhelik.

Budapest, 2011. február 22.

Tisztelettel:


dr. Karl Ferenc

Római Vár Kft


Perlaky Zsolt

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., KSH szám: 11421601-000, adószám: 15511001-2-43, képviseli: Molnár Gyula polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó, vagy: Önkormányzat)

másrészről a

- RÓMAI VÁR KULTURÁLIS, SPORT ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (székhely: 1027 Budapest, Kandó Kálmán u. 6. I. em. 3; cégjegyzékszám: 01-09-883945; adószám: 13998466-2-41; képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető), mint Bérlető (a továbbiakban: Bérlető)

a továbbiakban együttesen Felek vagy Szerződő felek között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 tulajdonát képezi a Budapesti I. sz. Körzeti Földhivatal által 43584/5. helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XI. kerület, Hunyadi János út alatt található, mindösszesen 13 ha 5423 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Z-KP-XI/R illetve KL-KT övezeti besorolású ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan régészeti és műemlékileg védett, figyelemmel arra, hogy a területén helyezkedik el a Római Birodalom pannóniai határszakaszának egyik stratégiai fontosságú tábor a körülötte kialakult római településsel együtt. A műemlékvédelmi hatóság engedélyezheti az egyébként építési engedélyhez nem kötött, a 2001. évi LXIV. törvény 63. §-ában felsorolt tevékenységeket.

A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletőt továbbá arról, hogy a terület egy része KL-KT övezeti besorolású, és a tervezett új Duna-híd lehajtója részére biztosít közlekedési területet.

- Az Ingatlan az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozik, jelzálogjoggal nem terhelhető.

Az Ingatlan hosszú távú bérleti szerződés keretében történő hasznosítására az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottsága 852/VGB/2007.(VI.18.) számú határozatával nyilvános pályázatot írt ki.

A pályázatot az Önkormányzat Képviselőtestülete 366/2007/XI.ÖK./IX.20./ számú határozatával eredményesnek nyilvánította, és – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, a Budapesti Történelmi Múzeum, illetőleg az Aquincumi Múzeum szakmai állásfoglalására is tekintettel – felhatalmazta a polgármestert a jelen Bérleti szerződés Bérletővel történő megkötésére. A Bérlető pályázati ajánlata a jelen szerződés részét képezi (1. számú melléklet).

- A jelen Szerződés célja, hogy a Bérlető az 1. pontban megjelölt, általa a jelen Szerződésben foglaltak szerint bérletre kerülő Ingatlanon saját beruházása keretében kialakítson és üzemeltessen
 - legalább 3 hektár alapterületű közparkot, a területen található római kori emlékek megőrzése, illetve bemutatása céljából (a továbbiakban: Közpark)
 - szabadidőparkot az óvodán, iskolán kívüli ismeretterjesztésre és szórakoztatásra, szabadidős és sportcélú létesítmények kialakításával (a továbbiakban: Szabadidőpark), valamint
 - sportparkot szabadtéri sportpályák, sétáló utak kialakításával (a továbbiakban: Sportpark); illetőleg

(iv) megfelelő szociális és vendéglátó helyiségeket – mellékhelyiség, öltöző, pelenkázó, étterem és büfé, továbbá gépkocsi parkolók – a Közpark, Sportpark és a Szabadidőpark látogatói számára a függvényében (a továbbiakban: Kiszolgáló létesítmények).

(A Közpark, Szabadidőpark, Sportpark, illetőleg Kiszolgáló létesítmények a továbbiakban együttesen: Létesítmények, a teljes beruházás a továbbiakban: Beruházás).

A tervezett Létesítményeket és az Ingatlanon megvalósításra kerülő értéknövelő beruházásokat a Bérló a hatályos építésügyi jogszabályok keretei között végezheti el. Amennyiben a hatályos építésügyi jogszabályok szerint az adott – nem ideiglenes jellegű felépítmények megvalósítása – építési engedélyhez kötött, úgy az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás csak alapos okkal tagadható meg.

A Bérbeadó Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottságának 1237/VGB/2007.(X.15.) számú határozatának megfelelően a Bérló köteles az Ingatlan felhasználásáról, és a konkrét funkciókról szóló javaslatát megvalósítási tanulmány formájában három hónapon belül a Vagyongazdálkodási Bizottság elé terjeszteni. Amennyiben a Bérló a három hónap leteltével a Bérbeadó felszólítását követő 30 napon belül sem tesz eleget e kötelezettségének, úgy a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

II. A JOGÜGYLET TARTALMA

A) A bérleti jogviszony:

1. A Bérbeadó a jelen Szerződés alapján bérbe adja, a Bérló pedig bérbe veszi az Ingatlant a birtokbaadás napjától számított 20 (húsz) éves határozott időtartamra.
2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérló a bérlemény használatáért *havi nettó 1.000.000,- Ft*, azaz Egymillió Forint összegű bérleti díjat köteles fizetni 2008. március 1-től kezdődően. A bérleti díj jelenleg AFA mentes, mértéke a jogszabályok jövőbeni módosítása esetén értelemszerűen változhat.

A Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott nettó bérleti díj minden év január 1. napján – külön szerződésmódosítás nélkül – a KSH által közzétett átlagos éves inflációs rátával megegyező mértékben emelkedik. A korrekció első alkalommal 2009. január 1. napján esedékes.

A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj összegének meghatározásánál figyelemmel voltak arra, hogy a tervezett hasznosítás mintegy öt éves beruházást követően valósulhat meg, továbbá, hogy a hasznosítás egyes elemei kifejezetten non-profit jellegűek.

3. A bérleti díjat a Bérló minden tárgyhónap 10. napjáig előre, a tárgyhónap 5. napjáig kiállított számla ellenében köteles megfizetni a Bérbeadó részére, a Bérbeadó OTP Bank Rt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára történő átutalás útján.
4. A Bérló jogosult a bérleti díjba beszámítani
 - (i) az általa a jelen Szerződés I/2. pontban meghatározott pályázat során befizetett 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió Forint összegű ajánlati biztosíték (bánapénz) összegét, illetőleg ezt követően
 - (ii) a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok, egyéb építési és kommunális hulladék eltávolításának, valamint az illegálisan létesített épületek elbontásának indokolt és igazolt költségeit (ld. III/3. pont), maximum bruttó 31.000.000, Ft. erejéig.

A Bérló a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok, egyéb építési és kommunális hulladék eltávolításának, valamint az illegálisan létesített épületek elbontásának (továbbiakban: „Munkák”) indokolt és igazolt költségeinek fedezetét (nettó 36.000.000. Ft.) a jelen szerződés

alíráásával egyidejűleg letétbe helyez a Sarkadi és Társai Ugyvédi Iroda letétmentéséről, azzal a rendelkezéssel, hogy a letét terhére kifizetést a letéteményes csak a Munka, vagy egyes részének elvégzésére vonatkozó számla esetén, közvetlenül a számla kiállítója részére teljesítheti.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy az esedéges régészeti feltárások teljes költsége, továbbá a régészettel, műemlékvédelem eljárással kapcsolatos valamennyi költség a Bérletet terhel.

5. A Bérbeadó köteles a bérletmenyt a Bérlet részére – a Bérlet által előzetesen megtekintett állapotban – birtokba adni a jelen Szerződés aláírását követő 45 napon belül. A birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az átadás-átvétel tényét, valamint az Ingattal kapcsolatos jelentősséggel bíró tényeket.
6. A Bérlet az Ingattal kapcsolatos közüzemi szerződéseket a saját nevében köteles megkötni, illetve a már meglévő közüzemi mérőórákat az Ingatlan birtokba vételét követő 3 munkanapon belül a saját nevére átírni.
7. A Bérbeadó jogosult az Ingatlan használatát, illetőleg hasznosítását ellenőrizni, azzal a feltétellel, hogy az ellenőrzés időpontját a Bérbeadó a Bérlettel előzetesen egyeztetni köteles.

B) A Beruházás:

1. A Felek rögzítik, hogy az I/3. pontban meghatározott Beruházás megvalósítására fokozatosan, a jelen Szerződés aláírását követő 5 (öt) éven belül kerül sor.
2. A Bérlet kötelezettséget vállal különösen arra, hogy
 - a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 6 (hat) hónapon belül megkezdje és 12 hónapon belül befejezi a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok és egyéb építési és kommunális hulladék eltávolítását, és
 - a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül az Ingatlan megfelelő őrzése és állagmegóvása érdekében elvégzi a teljes területet bekerítését;
 - a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 2 (kettő) éven belül az I/3. pontban meghatározott Létesítmények közül befejezi a Közpark megépítését, és megnyitja a Közparkot a nyilvánosság számára.
3. A Bérlet köteles a Közpark megvalósításához szükséges terveket elkészíttetni és legkésőbb 2008. december 31. napjáig az építésügyi hatósághoz benyújtani.
A Bérlet köteles az építési engedély jogerőre emelkedését követően legkésőbb a II/B/1. pontban megjelölt véghatáridőn belül megvalósítani a Beruházást, és megszerezni a vonatkozó használatbavételi engedélyeket.
4. A Bérlet a Beruházás megvalósításával, illetőleg az Ingatlan használatával és üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget (üzemeltetési díjak, stb.) maga viseli (ld. még III/3. pont).
5. A Bérlet a Beruházás megvalósítására tekintettel kizárólagosan jogosult az Ingatlan, illetőleg a megvalósításra kerülő Létesítmények hasznosítására. A hasznosítás keretében a Bérlet köteles a pályázatában rögzített felajánlásait (kötelezettségvállalásait) az ott meghatározottak szerint teljesíteni.
6. A Bérlet az I/1. pontban körülírt Ingatlan területén kizárólagos jog illeti meg a Létesítményekkel kapcsolatos szolgáltatási – sport, kulturális, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, szórakoztató-ipari, stb. – tevékenység folytatására.

III. NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁG

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek - a harmadik oroklás védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény 33. §-ában foglaltak valamint a tervezett Duna-hídra vezető közforgalmú út létesítésének - nincs és a bérlet egész időtartama alatt nem is lesz az Ingatlansra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlet a használatban korlátozza vagy akadályozza
2. A Bérbeadó a Létesítmények tekintetében minden olyan szükséges tulajdonosi engedélyt megad a Bérlet részére, amely az építési hatóság által kiadásra kerülő építési engedély megszerzéséhez szükséges. A hatósági engedélyek beszerzésének költsége a Bérlet terhére.
3. A Bérlet az Ingatlan állapotát ismeri, így az I/1. pontban ismertetett műemléki és régészeti védettség tényén túlmenően tudomással bír arról különösen, hogy
 - a terület jelenleg jogcím nélküli használók (hajléktalanok) birtokában áll, akik az Ingatlanon illegálisan ideiglenes jelleggel építményeket (hóddéka) létesítettek,
 - a területen jelenleg környezetre ártalmas veszélyes hulladék, illetőleg egyéb építési és kommunális hulladék került elhelyezésre, továbbá hogy
 - az Ingatlan területe árvizek ellen nem teljes körűen védett.

A Bérlet tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott illegális építmények elbontásával, a hulladék felszámolásával, illetőleg az Ingatlan kiürítésével kapcsolatos munkát, valamint az Ingatlan területén a bérlet időtartama alatt végzendő valamennyi állagmegóvási munkát a jelen Szerződés II. 4. (ii) pontjában foglalt beszámításon túlmenően saját költségén köteles elvégezni.
4. A Bérlet tudomásul veszi, hogy az Ingatlant kizárólag a II/B. pontban meghatározott – sport, kulturális, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, szórakoztató-ipari, stb. – célra használhatja. A Bérlet felelős minden olyan kárért, amely a bérlemény szerződésellenes használatának következtében merül fel.
5. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megvalósításával kapcsolatos valamennyi tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyt és hozzájárulást beszerez, továbbá hogy e tevékenység folytatására vonatkozó valamennyi előírásnak maradéktalanul megfeleljen.
6. A Bérlet a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül jogosult az Ingatlant vagy annak egy részét az I.3. pontban meghatározott célból albérletbe adni, azzal, hogy ugyanúgy felelős a harmadik személyek által okozott kárért, mintha az Ingatlant maga használta volna.

IV. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

1. A bérleti jogviszony megszűnik:
 - a jelen Szerződésnek a II/A/1. pontjában meghatározott határozott időtartam lejártával;
 - a jelen fejezet 2. pontjában foglaltak szerint történő bérbeadói felmondással; illetőleg
 - a jelen fejezet 3. pontjában foglaltak szerint történő azonnali hatályú felmondással.
2. A bérleti jogviszony határozott időtartamára tekintettel a Feleket nem illeti meg a rendes felmondás joga, azzal, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérlethöz intézett írásbeli jognyilatkozattal a Bérlet tárgyát olyan mértékű területre korlátozni, hogy a felépíteni tervezett Duna-hídra vezető közforgalmú út (ld. I/1. pont) megépítésre kerülhessen. A Bérbeadó e jogát a közforgalmú út kivitelezésének megkezdését megelőző 30 napon belül jogosult csak gyakorolni. Az erre irányuló jognyilatkozat megtételét esetén a felek a korlátozás mértékétől függően a bérleti díj mértékét megfelelően módosítják.
3. A Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal írásbeli értesítés útján felmondani a jelen Szerződést az alábbi esetekben:
 - i. ha a Bérlet a bérleti díjat az esedékességétől számított 3 hónapon belül nem fizeti meg; vagy

- ii. a jelen Szerződés II/B/1, 2,3 pontjában foglaltak megsértése esetén, vagy
- iii. ha a Bérlet az Ingatlant a jelen Szerződés céljával ellentétesen használja, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti, így különösen, ha építési engedély nélkül épít meg engedélyköteles építményt, vagy a műemlékvédelmi előírásokat súlyosan megsérti, illetőleg
- iv. ha a Bérlet egyéb lényeges szerződésszegést követ el.

A Bérbeadó a 3. ii,iii,iv. pontok szerinti felmondási jogát akkor gyakorolhatja, ha a Bérlet a teljesítésre, a kifogásolt magatartástól való tartózkodásra, illetőleg a szerződésszerű állapot helyreállítására előzetesen írásban – 30 napos határidő tűzésével – felszólította, és e határidő eredménytelenül telt el. Nem terheli az előzetes felszólítás kötelezettsége a Bérbeadót, amennyiben a szerződésszerű állapot helyreállítása fogalmilag kizárt, vagy amennyiben az eset összes körülményeire tekintettel a jogviszony további fenntartása a Bérbeadótól nem várható el.

4. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlet köteles az Ingatlant a Bérbeadónak visszaadni. A Felek a birtok visszaszolgáltatásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az átadás-átvétel tényét, az Ingatlan állapotát, valamint az egyéb lényeges körülményeket.
5. A Szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérlet az általa megvalósított értéknövelő, alkotórészzé vált és állagsérelem nélkül el nem mozdítható beruházások eredményét köteles a Bérbeadó részére térítésmentesen átadni, és azokkal összefüggésben semmilyen igényt nem érvényesíthet, minden egyéb beruházását azonban a bérleti jogviszony megszűnésekor jogosult és köteles saját költségén elszállítani. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Bérlet a Bérbeadó részére átadásra kerülő beruházások után a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem igényelhet megtérítést.

Ha a Bérbeadó részére átadott beruházásokat a Bérbeadó méltányolható okból el kívánja bontani, úgy a bontás költsége a Bérletet terheli.

A jelen pont rendelkezését nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a Szerződés a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a határozott időtartam lejárta előtt. Ebben az esetben a felek a polgári jog szabályai szerint járnak el.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

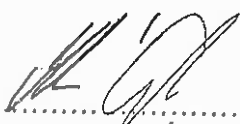
1. A jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban adandó értesítéseket és egyéb közléseket írásba kell foglalni, és személyesen kell kézbesíteni, illetve postai úton, faxon kell megküldeni a másik félnek az alábbi címre, illetve a másik fél által kellő időben megadott másik címre. Ha nem igazolt a korábbi kézhezvétel, akkor az értesítést átadottnak kell tekinteni
 - személyes kézbesítés esetén amikor a fenti címen hagyják;
 - postai küldés esetén a feladást követő 3. munkanapon;
 - fax esetén amikor az átvitelt a küldő faxgépe visszaigazolja.
2. Kapcsolattartók és értesítési címek:


Bérbeadó részéről: *BARKÓ László*
 Név:
 Cím:
 Telefonszám: 327 - 4644
 Faxszám:
 E-mail:


Bérlő részéről:
 Név: Perlaky Zsolt
 Cím: Budapest, II. Trombitás u. 18
 Telefonszám
 Faxszám
 E-mail

3. A jelen Szerződés módosítása csak írásban, mindkét Fél aláírása esetén érvényes
4. Ha a jelen Szerződés bármely rendelkezése bármilyen szempontból érvénytelenné, jogellenessé vagy végrehajthatatlanná válik, ez semmiképp nem érinti vagy csorbítja a többi rendelkezés érvényességét, jogszerűségét vagy végrehajthatóságát.
5. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződésből fakadó közöttük felmerülő vitákat tárgyalásos úton próbálják rendezni, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. Amennyiben a viták békés úton nem rendezhetők, a Szerződő felek kikötik – hatáskörtől függően – a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a pályázati kiírásban meghatározott feltételek, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.
- A Felek a jelen Szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2007. évi XI. 30. napján


 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
 Önkormányzata
 képviseli: Molnár Gyula, polgármester
 Bérbeadó


 Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató
 Kft.
 képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető
 Bérlő

Filip
 BEJÁRÓJOGOT: Dr. Filip


BÉRLETI SZERZŐDÉS
módosítás

amely létrejött Budapesten, 2008. október hó 31. napján egyrészről a

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., KSH szám: 11421601-000; adószám: 15511001-2-43; képviseli: Molnár Gyula polgármester) mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről a

RÓMAI VÁR KULTURÁLIS, SPORT ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (székhely: 1027 Budapest, Kandó Kálmán u. 6. I. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-883945; adószám: 13998466-2-41; képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető) mint Bérlet (a továbbiakban: Bérlet)

(Bérbeadó és Bérlet együttesen a továbbiakban: Felek) között az alábbi feltételekkel.


1. A Felek megállapítják, hogy 2007. november 30. napján bérleti szerződést kötöttek a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 43584/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XI. kerület Hunyadi János út alatt található, mindösszesen 13 ha 5423 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Z_KP-XI/R illetve KL-KT övezeti besorolású ingatlan tárgyában (a továbbiakban: Bérleti Szerződés).
2. A Felek megállapítják, hogy a Bérlet a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékokat, egyéb építési és kommunális hulladékokat eltávolította, valamint az illegálisan létesített épületeket elbontotta, melyek teljesítését a Bérbeadó igazolta. Ezt is figyelembe véve a Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés II/A/2 pontját közös akarattal az alábbiakra módosítják.
 2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlet a bérelmény használatáért *havi nettó 1.000.000,- Ft*, azaz Egymillió forint összegű bérleti díjat köteles fizetni 2008. március 1-től kezdődően.

A Bérbeadó számlát bocsátott ki 5 havi bérleti díjról 2008. március 1. – 2008. július 31. időszakra, mely összeg pénzügyi teljesítése a szerződés 4. (i) pontja szerint a pályázat során már megfizetett 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint összegű ajánlati biztosíték beszámításával megtörtént.

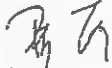
A Bérbeadó által 2008. augusztus és szeptember havi bérleti díjról kibocsátott számlák módosításra kerülnek a fizetés módját illetően, és a Bérbeadó további egyösszegű számlát bocsát ki a 2008. október 1. – 2011. február 28. időszakra vonatkozóan, mely összeg a szerződés 4. (ii) pontja szerint a Bérlet által kibocsátott, igazolt költségeiről szóló számla beszámításával kerülnek pénzügyi teljesítésre.

A Bérlet a havi nettó 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű bérleti díjat 2011. március 1-től köteles a Bérbeadó által havonta kibocsátott számla alapján megfizetni. A bérleti díj tekintetében a Bérbeadó az áfa-mentességet választotta, jelenleg a bérleti díjat általános forgalmi adó nem terheli. A bérleti díj a jogszabályok jövőbeni módosítása esetén az ÁFA miatt értelemszerűen változhat.
3. A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Szerződés II/A/2 pontja jelen szerződés módosítás mindkét fél általi aláírásával hatályát veszti és a helyébe a jelen szerződésben rögzített rendelkezések lépnek. A Felek a Bérleti Szerződést egyebekben módosítani nem kívánják.

A Felek jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

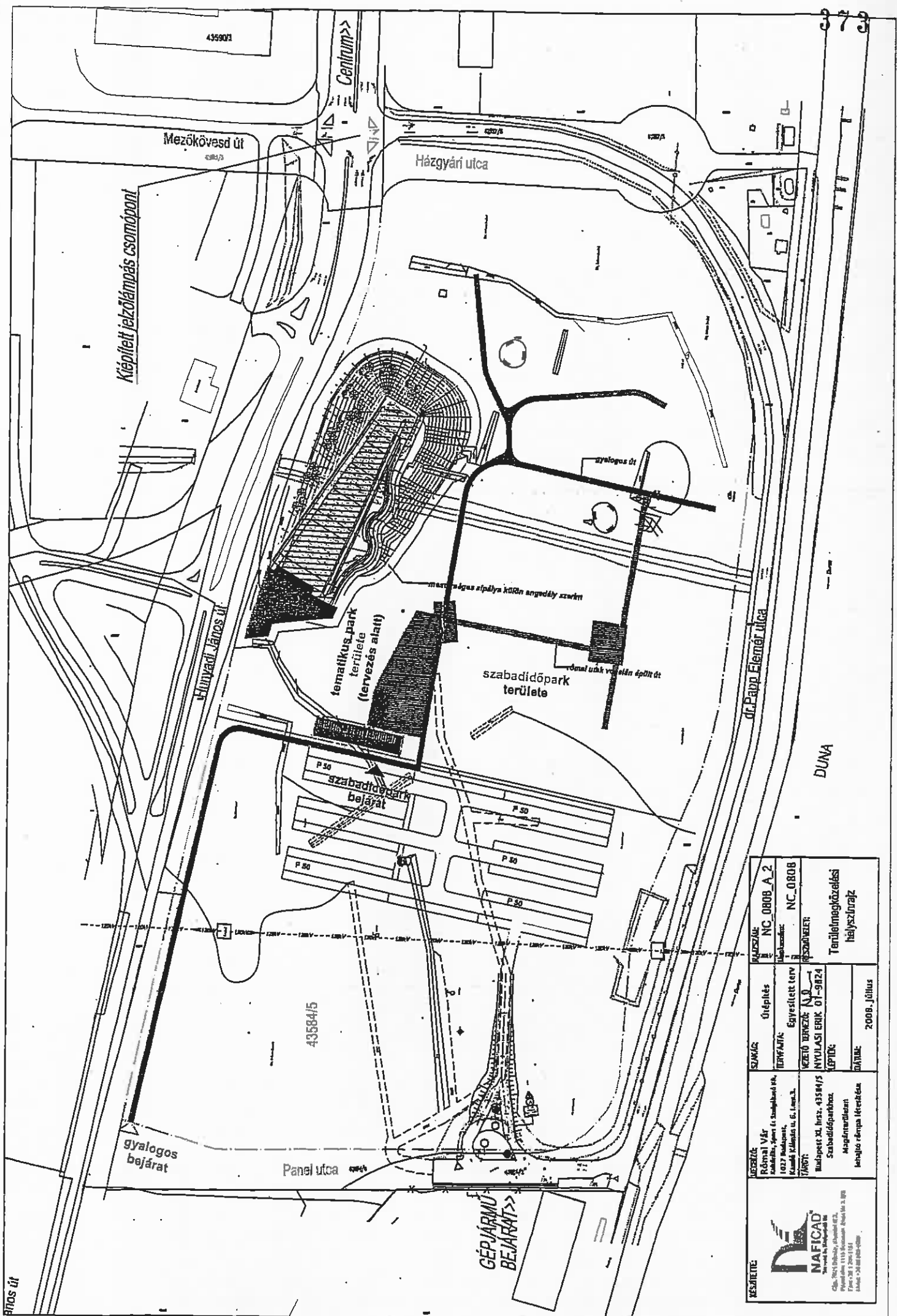

 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
 Újbuda Önkormányzata
 képviseli: Molnár Gyula polgármester
 Bérbeadó

Kmf.


 Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató
 Korlátolt Felelősségű Társaság
 képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető
 Bérlet

ELJÁRÁS: dr. FURR ANOREA JUDRól.





LEJÁRÓ: Római Vár Kőrösi, Szent István utca 1027 Budapest, Kézdi János utca, 6. emelet. TELÉR: Budapest 22. ker. 43584/5 Szabadidőparkhoz Magánterületen helyi társas létesítés	SZÁMSZÁM: 014phés	TERVEZÉS: Egyesített terv	PROJEKT: NC_0808_A_2
	TERVEZŐ: NAFICAD	MEZŐTŐ TERVEZŐ: NYULASI ERIK 01-9824	TERVEZÉS: NC_0808
TERVEZÉS DÁTUM: 2008. július	TERÜLETMÉRTÉKELÉSI HÁLYSZINRAJZ		



Cím: 1027 Budapest, Kézdi János utca 6. sz. 602.
 Telefon: 1113-800000 / 1113-800001
 E-mail: info@nafirad.com