

1720-1/2023/MFA-1

17-10-2023/11

Iktalásra érkezett:

2023 JÚN 22

NGSZ/ 835 - 5 / 2023 100

**BÉRLETI SZERZŐDÉS  
módosítása**

amely létrejött egyrészről a Móra Ferenc Múzeum

cím: 6720 Szeged, Roosevelt tér 1-3.

adószám: 15355935-2-06

bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Zrt. 12067008-01374152-00100004

képviselőjében: Fogas Ottó (múzeumigazgató),

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről a Fekete Ház Kft

székhely: 6727 Szeged, Maros u. 34. fsz. 3.

c.g.sz.: 06-09-020810

adószám: 24802552-2-06.

bankszámlaszám: 12067204-01554079-00100004.

képviselőjében: Nagy Gergely (ügyvezető),

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) (együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

**1. Előzmények:**

1.1.A Felek 2020. december 14-én bérleti szerződést kötöttek (iktatószám: 17-24-2020/11) a Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező és a Bérbeadó kizárólagos vagyionkezelésében lévő, 6720 Szeged, Somogyi utca 13. szám alatt található ingatlan (Fekete Ház) a bérleti szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt 382 m<sup>2</sup> ingatlanrésze bérbeadására vendéglátó egység üzemeltetése céljából.

1.2.A válság okozta földgázenergia ár növekedés a Bérlőre jelentős többletkiadást ró, ezért megkereséssel fordult a Bérbeadó felé, hogy a bérleményben kiépített gázfűtési rendszert 2022. október 01. napjától lezárhassa oly módon, hogy arról földgázenergia felhasználás ne történhessen. A bérleményben található radiátorok leszerelésének és a vezetékek lezárásának költségét a Bérlő vállalta. A fűtési rendszer leválasztása a fűtési idényt megelőzően történt, ezért a Felek között gázszolgáltatás tekintetében elszámolási kötelezettség a szerződés módosítás időpontjában nem áll fenn. A továbbiakban a bérlő a bérlemény fűtését villamosenergia felhasználással, 1 db nagyteljesítményű hűtő-fűtő klíma berendezés működtetésével kívánja biztosítani, amelyhez a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya hozzájárult CS/D01/06981-2/2022 ügyiratszámú nyilatkozatában. Az elektromos fűtési rendszer kiépítése megtörtént, amelynek a teljes költségét a Bérlő fizette.

A fentiekre tekintettel a Felek a közöttük fennálló bérleti szerződést közös megegyezéssel az alábbiak szerint kívánják módosítani.

*[Handwritten signature]*

## 2. A Megállapodás tartalma:

### 2.1. A bérleti szerződés 8. pontja az alábbiak szerint módosul:

„8. A Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő víz-szennyvíz és elektromos áram költségeit a Bérbeadó az almérők alapján havonként, a tárgyhót követő hónap első hetében történő leolvasás alapján továbbszámlázza a Bérlőnek, aki köteles ezt a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül átutalással megfizetni a Bérbeadó számára. Földgázszolgáltatás a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatban 2022. október 01. napjától nem merül fel, mivel a bérelő klímaberendezés felszerelésével elektromos fűtési rendszert alakított ki saját költségén, amelynek megtérítésével kapcsolatban a bérbeadóval szemben igényt nem érvényesíthet. Az elektromos fűtési rendszer kialakításához felszerelt klíma berendezés a bérelő tulajdonát képezi, amely a szerződés megszűnése esetén leszerelésre kerül, azzal, hogy a Bérelő köteles saját költségén az eredeti állapot helyreállítására”

2.2. A szerződő Felek kijelentik, hogy ha a jelen bérleti szerződés módosításból fakadóan közöttük vita keletkezne, azt megkísérlik lehetőleg közös megegyezéssel megoldani. Ha a felek a vitát nem tudják megoldani, akkor a pertárgy értékétől függően a Szegedi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

2.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen bérleti szerződés módosítás, mint kötelezettségvállalás érvényességéhez a bérleti szerződés Bérbeadó általi aláírása mellett a Nevelési és Kulturális Intézmények Gazdasági Szolgálatának pénzügyi ellenjegyzése szükséges.

2.4. A Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyona feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 25/2003. (VI.27.) Kgy. rendelet 42. §-a értelmében ezen szerződés módosítás ellenjegyzésének feltétele Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskör gyakorló szerve előzetes írásbeli jóváhagyásának megléte.

2.5. A Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett részét változatlan tartalommal továbbra is hatályban fenntartják.

2.6. A szerződő Felek megállapodása értelmében a jelen bérleti szerződés módosításban nem rögzített kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése rendeleteinek vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

2.7. A jelen szerződés a mindkét fél által történő aláírás napján lép hatályba.

A Felek jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá.


Szeged, 2023. JUN 20. 2023 JUN 20

Bérbeadó



FEKETE HÁZ KFT.  
6721 Szeged, Maros u. 34. fo. 3  
Cégjegyzékszám: 06-09-020810  
Adószám: 24802562 2-06


Bérelő



Ellenjegyezte:  
NGSZ képviselőjében



Ellenjegyezte:  
2023 JÚN 07



dátum NGSZ aláírás



3133-1/2020/MFA-1

3030-1/2021/MFA-1

13-1/2023/MFA-1

1720-1/2022/MFA-1

17-24-2020/11  
Képviselet érkezteti:  
NGSZ/ 15 486 - 1

## BÉRETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt a **Móra Ferenc Múzeum**

cím: 6720 Szeged, Roosevelt tér 1-3.

adószám: 15355935-2-06

bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Zrt. 12067008-01374152-00100004

képviselésében: Fogas Ottó (igazgató),

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészt a **Fekete Ház Kft**

székhely: 6720 Szeged, Maros utca 34. fsz. 3,

c.g.sz.: 06-09-020810

adószám: 24802552-2-06

bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Zrt. 12067204-01554079-00100004

képviselésében: Nagy Gergely (ügyvezető),

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A Bérbeadó nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően a pályázat nyertesének a Bérlőt hirdette ki.
2. A jelen szerződés alapján a Bérbeadó bérbe adja Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező és a Bérbeadó kizárólagos vagyonkezelésében lévő Szeged I. kerület 3837 hrsz.-ú, 6720 Szeged, Somogyi utca 13. szám alatt található ingatlan (Fekete ház) jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon jelölt, 260 m<sup>2</sup> terasz és 122 m<sup>2</sup> (összesen 382 m<sup>2</sup>) vendéglátótér helyiséget (a továbbiakban: **Bérlemény**) vendéglátóegység üzemeltetése céljából, melyet a Bérlő bérbe vesz.
3. A Bérlő a pályázati kiírásban foglalt kötelezettségeit jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, azokat magára nézve kötelező érvényűnek tekinti.
4. A felek jelen szerződést határozott időre, 2021. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő 5 éves időtartamra kötik azzal, hogy a határozott idő lejártát megelőzően minimum 30 nappal közös megegyezéssel legfeljebb újabb 5 (öt) évvel – a bérleti díj kivételével a jelen szerződésben foglalt tartalommal – meghosszabbíthatják azt, amennyiben a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, annak feltételével, hogy a meghosszabbítással érintett bérleti időszakra vonatkozó bérleti díj összegében megállapodásra jutnak.
5. A Bérlemény bérleti díja 620 000,- Ft/hó + ÁFA, azaz Hatszázhúszezer forint/hó + ÁFA, mely 2022. január 01. napjától kezdődően minden év január 01. napjával a KSH által szolgáltatásokra megállapított előző évi infláció mértékével emelkedik. A KSH infláció mértéke közzététele időpontjáig a tárgyévet megelőző évben meghatározott bérleti díj

KU: 637525/1 (2022)  
KU: 639208/1 (2022)  
KU: 661254/1 (2022)

2021 JAN. 08  
2023 JAN. 1 2023 SZEP. 16  
637525/1

2021 DEC 23  
2021/1001  
NGSZ/ 1557

2022 DEC 09  
2022/1001  
NGSZ/ 1720

2023 JAN 11  
2023/1001  
NGSZ/ 114

1  
Jgy

fizetendő, majd az ismertté vált infláció mértéke alapján korrekciós számla kerül kiállításra ezen időszak vonatkozásában.

6. A bérleti időszakra vonatkozó bérleti díjat a Bérelő számla ellenében a tárgyhoz 15. napjáig fizeti meg a Bérbeadó részére a Bérbeadó Raiffeisen banknál vezetett 12067008-01374152-00100004 számú bankszámlájára utalással.
7. A Bérelő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésben meghatározott bérleti díj megfizetése független a Bérlemény Bérelő általi tényleges igénybevételétől.
8. A Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő víz- és elektromos áram költségeit a Bérbeadó az almérők alapján havonként, a tárgyhoz követő hónap első hetében történő leolvasás alapján, a földgázszolgáltatás költségét a havi fogyasztás légköbméter arányában továbbszámlázza a bérelőnek, aki köteles ezt a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül átutalással megfizetni a Bérbeadó számára.
9. A felek megállapodnak abban, hogy havonta, illetve a szerződés megkötésekor és annak lejártakor közösen jegyzőkönyvet vesznek fel az almérők óraállásairól.
10. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megkötésekor 2, azaz kettő havi bruttó bérleti díjnak megfelelő kauciót megfizet a Bérbeadónak.
11. Amennyiben a Bérelő bérleti díj, illetve a rezsiköltség-fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget a felek, a késedelmes fizetés vonatkozásában a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot kötnék ki.
12. A felek jelen szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg.
13. Jelen szerződést mindkét fél jogosult indokolással ellátott rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik fél a szerződésből eredő kötelezettségét súlyosan megszegi.
14. A Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondhatja, amennyiben a Bérelő megszegi a jelen szerződésben vagy a pályázati kiírásban foglalt bármely kötelezettségét, és azt felszólításra sem teljesíti a felszólításban megadott határidőn belül, illetve különösen ha a Bérelő:
  - a bérleti díj fizetésével 30 napot meghaladó késedelemben esik,
  - nem gondoskodik megfelelően a bérlemény takarításáról és a hulladék elszállításáról,
  - bármilyen módon megszegi a Bérbeadó tűz-, és munkavédelmi előírásait,
  - bármilyen módon sérti vagy veszélyezteti a Bérbeadó érdekeit, helyiségeit, illetve az őrzött műkincsek biztonságát,
  - olyan magatartást tanúsít, amely a Bérbeadó, mint múzeum működésével, megítélésével, méltóságával összeegyeztethetetlen,
  - a Bérleményt, illetve az abban lévő berendezési tárgyakat nem rendeltetésszerűen használja

- a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy azt másnak használatba, vagy albérletbe adja, azon bármilyen átalakítást eszközöl a bérbeadó hozzájárulása nélkül,
  - egyéb módon súlyosan megsérti a jelen szerződésben, a pályázati kiírásban, illetve a helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályokban meghatározott szabályokat,
  - a Bérlet a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,
  - adataiban beállt változásról nem tájékoztatja a Bérbeadót 15 napon belül.
15. Amennyiben a jelen szerződésből eredő jogok gyakorlása, vagy kötelezettségek teljesítése a Bérbeadónak fel nem róható ok - pl. közgyűlési határozat, rendelet - miatt lehetetlenné válik, a jelen szerződés bérbeadó részéről elhelyezési és kártalanítási kötelezettség nélkül 90 napos felmondási idővel megszüntethető.
16. A jelen szerződés Bérletnek felróható ok miatt történő megszűnése, vagy megszüntetése esetén a Bérlet további elhelyezésre nem tarthat igényt, kártérítést nem követelhet, egyéb jogcímen semmilyen igényt nem érvényesíthet, a Bérleményt kiürítve, eredeti állapotában, tisztán köteles átadni.
17. A Bérbeadó jogosult igényét a kaució összegéből közvetlenül kielégíteni abban az esetben, ha a Bérlet a szerződés szerinti fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget határidőben. A Bérbeadó követelheti a kaució felhasznált összegének pótlását, a szerződés megszűnésekor a fel nem használt kaució összege visszajár a Bérlet részére, az nem tudható be a bérleti díj összegébe.
18. A Bérlet a jelen szerződést abban az esetben jogosult rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni, amennyiben a Bérbeadó magatartása indokolatlanul akadályozza a Bérlet bérleménye jogszerű használatában.
19. A Bérlet a jelen szerződés tárgyát képező bérleményt a jó gazda gondosságával köteles használni, szándékos vagy gondatlan károkozás esetén a keletkezett kárért a polgári jog szabályai szerint felel. A Bérlet a jelen szerződés időtartama alatt jogosult, és köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, és tudomásul veszi, hogy a Bérleményt csak a jelen szerződésben foglalt előírásoknak, a Bérbeadó rendelkezéseinek, valamint a szerződésben foglalt célnak megfelelően használhatja.
20. A Bérlet jogosult a jelen bérleti szerződés hatályba lépését követően a Bérleményt birtokba venni, és az üzemeltetés megkezdése érdekében a szükséges eszközöket elhelyezni.
21. A felek a bérlemény birtokba adását és annak birtokba adáskori állapotát külön jegyzőkönyvben rögzítik, amelyhez csatolásra kerülnek a Bérleményről készült, mindkét fél által aláírt fényképfelvételek.
22. A Bérlet a Bérlemény üzemeltetését 2021. január 01. napján jogosult megkezdeni. Az esetleges vendégtér átalakítás látványtervét köteles előre egyeztetni a bérbeadóval.

23. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt magában foglaló épületben a bérleti időszak alatt folyamatosan állandó, illetve időszaki kiállítások működnek, illetve fognak működni és kötelezettséget vállal arra, hogy a bérbeadó által szervezett rendezvényeket, kiállításokat semmilyen módon nem zavarja. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt csak olyan rendezvények szervezésére használhatja, amely a Bérbeadó, mint Múzeum eszmeiségével összeegyeztethető, a Múzeum megítélését, jó hírnevét semmilyen módon nem sérti, vagy veszélyezteti.
24. A Bérő Fekete Ház nyitvatartási idején belül, 8.00 és 18.00 óra között zeneszolgáltatást nem nyújthat, a Bérleményben zenés, táncos rendezvényt a Bérbeadó előzetes engedélyével tarthat.
25. A Bérő köteles a teljes bérleti időszak alatt betartani valamennyi környezetvédelmi, balesetvédelmi, tűzrendészeti szabályt.
26. A Bérbeadó biztosítja, a bérleti időszak alatt a bejutást a Bérlemény területére. A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény kulcsait csak az általa meghatározott személy vagy személyek kezelhetik. A bérlemény kulcsait kezelő személyek nevét, elérhetőségét a Bérbeadó részére megadja.
27. Bérő köteles gondoskodni a Bérlemény állagának megóvásáról, annak rendeltetésszerű használatáról, a rend fenntartásáról.
28. A bérlet ideje alatt a Bérő köteles rendben tartani és folyamatosan takarítani a bérbe vett udvarrészt és a bérleményt, valamint köteles gondoskodni a szemét elszállításáról. A Bérő köteles a bérleményt és az udvart minden reggel 8 óráig kitakarítani.
29. A Bérő köteles a Bérleményben az épület adottságainak figyelembe vételével technikailag kivitelezhető módon megfelelő szellőztető rendszert kialakítani és a bérleti időszak alatt folyamatosan üzemeltetni, amely alkalmas arra, hogy a Bérleményben a Bérő tevékenységével összefüggésben kellemetlen szagok ne legyenek.
30. A Bérő felelős minden olyan kárért és értékcsökkenésért, amely a rendeltéssel, vagy szerződéssel ellentétben történő használat nélkül nem következett volna be. A Bérő közvetlenül a Bérbeadónak felelős azon károkért is, amelyeket az általa szervezett rendezvényen résztvevők okoztak, vagy ezen személyekkel összefüggésbe hozhatóak.
31. A Bérő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt köteles saját nevében felelősség biztosítást fenntartani, amely akár a Bérő, akár a Bérő érdekkörébe tartozó személy (beleértve ebbe a Bérő szolgáltatását bármilyen módon igénybe vevő személyt, vendéget) által a Bérleményben, annak tartozékaiban, felszerelési tárgyaiban esetlegesen okozott károk teljes körű biztosító általi megtérítésére alkalmas. A Bérő a biztosítási kötvényt a szerződés megkötésekor, illetve a Bérbeadó felhívására haladéktalanul köteles bemutatni.
32. A Bérbeadó jogosult a használatot a Bérő háborítása nélkül bármikor ellenőrizni.

33. A Bérelő a Bérleményen átalakítást nem végezhet. Ezen kötelezettség megsértése esetén a Bérbeadó követelheti az eredeti állapot helyreállítást, valamint jogosulttá válik a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
34. A Bérelő – a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül - a Bérleményt albérletbe nem adhatja, és a Bérlemény üzemeltetését más részére nem engedheti át. Ezen kötelezettség megszegése esetén a Bérbeadót azonnali hatályú felmondási jog illeti meg, a Bérelő pedig az esetlegesen bekövetkezett károkért úgy felel, mintha azt maga okozta volna.
35. A felek tudomásul veszik, hogy a Bérbeadót – a jelen szerződésből eredő esetleges követeléseire erejéig – törvényes zálogjog illeti meg a Bérelő ingatlanon található ingóságai vonatkozásában.
36. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által szervezett rendezvényekhez - külön megállapodás alapján – a cateringszolgáltatást biztosítja.
37. A szerződő felek kijelentik, hogy ha a jelen megállapodásból fakadóan közöttük vita keletkezne, azt megkísérlik lehetőleg közös megegyezéssel megoldani. Ha a felek a vitát nem tudják megoldani, akkor hatáskörtől függően a Szegedi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
38. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen bérleti szerződés, mint kötelezettségvállalás érvényességéhez a bérleti szerződés Bérbeadó általi aláírása mellett a Nevelési-Oktatási Intézmények Gazdasági Szolgálatának pénzügyi ellenjegyzése szükséges.
39. A Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyona feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 25/2003. (VI.27.) Kgy. sz. rendelet 42. §-a értelmében ezen szerződés ellenjegyzésének feltétele Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága írásbeli jóváhagyásának megléte.
40. A szerződő felek megállapodása értelmében a jelen bérleti szerződésben nem rögzített kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése rendeleteinek vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helyben hagyólag aláírtuk.

Szeged, 2020. december 14.

  
 Bérbeadó  
 Ellenjegyezte:  
 NGSZ képviselőtől

  
 Bérelő

2022. 12. 12.  
 2022. JAN. 11  
 2022. JAN. 03

2023. JAN. 11

6721 Szeged, Maros u. 34.  
 Cégjegyzékszám: 06-09-020810  
 Adószám: 24502552-2-06

2023 :  
 E6125h

HENJEGYZET  
 NGSZ