

ELŐTERJESZTÉS

Szarvas Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 13-i ülésére

Tárgy: „Szeperé” bérleti szerződés felbontása, pályázati kiírás (Cervinus Teátrum Nkft.)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Cervinus Teátrum Nkft. tájékoztatót nyújtott be a Tisztelt Képviselő-testületnek arról, hogy a Vízi Színházban működő vendéglátó-ipari egység bérleti szerződését azonnali hatállyal felbontotta. Továbbá kéri a Képviselő-testület hozzájárulását ahhoz, hogy a Cervinus Teátrum Nkft. pályázati felhívást tegyen közzé a vendéglátó-ipari egység üzemeltetésére a nyári színházi szezon zavartalan működése érdekében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Szarvas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint tulajdonos egyetért a Cervinus Teátrum Művészeti Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. – Vízi Színház vendéglátó-ipari egységének Bérleti szerződésével kapcsolatosan – megtett intézkedéseivel.

A színházi szezon zavartalan működése érdekében hozzájárul ahhoz, hogy a Cervinus Teátrum Nkft. pályázati felhívást tegyen közzé a Vízi Színházhoz kapcsolódó vendéglátó-ipari egység üzemeltetésére.

Utasítja az ügyvezetőt a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2024. június 30.

Felelős: Babák Mihály polgármester
Dr. Melis János címzetes főjegyző
Dósová Zsuzsanna ügyvezető-igazgató
Jambrik Ramola pénzügyi-gazdasági ov.



Szarvas, 2024. május 10.

Dr. Melis János
Dr. Melis János
címzetes főjegyző

Forrás: Többletforrást nem igényel.

Előterjesztést készítette: Pénzügyi és Gazdasági Osztály
Jambrik Ramola osztályvezető

TESTÜLET ELÉ TERJESZTHETŐ!

2024 MÁJ 10.

CERVINUS TEÁTRUM MŰVÉSZETI NONPROFIT KFT.

📍 5540 SZARVAS, KOSSUTH TÉR 3.

☎ 06 66 311 464

🌐 WWW.CERVINUSTEATRUM.HU



Cervinus
Teátrum|Szarvas

ikt: X/16/2024

Babák Mihály

polgármester

Szarvas Város Önkormányzata

Tárgy: „Szeperé” bérleti szerződés felbontása, pályázati kiírás

Tisztelt Babák Mihály polgármester úr, Tisztelt Képviselő Testület!

A Cervinus Teátrum Művészeti Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. tájékoztatja Szarvas Város Önkormányzatának Képviselő Testületét arról, hogy a Vízi Színházban működő, a Delta Gourmet Kft. által üzemeltetett „Szeperé” étterem az elmúlt két év (2022-2023.) vonatkozásában felszámított bérleti díjat a megadott határidőig nem egyenlítette ki, ezért a Cervinus Teátrum a szerződést - annak 14. pontja szerinti “máshonnan meg nem térülő, kimutatható anyagi veszteséget okozó károkozó magatartás” rendelkezésére hivatkozva azonnali hatállyal felbontotta. A nyári színházi szezon zavartalan működése érdekében kérjük Szarvas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárulását ahhoz, hogy a Cervinus Teátrum Művészeti Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. pályázati felhívást tegyen közzé a Vízi Színházhoz kapcsolódó vendéglátó-ipari egység üzemeltetésére.

Mellékletben csatolt dokumentumok:

- Helyiségbérleti Szerződés
- Bérleti Szerződést Módosító Okirat
- A Bérleti díj alakulása – táblázat
- Értesítés bérleti díjról (V/12/2024) Melléklet: CRVNS-2024-66 számú számla, elszámolólap
- Delta Gourmet Kft. levele
- Bérleti szerződés felmondása

Tisztelettel:

Szarvas, 2024. május 10.



Dósová Zsuzsanna sk.
ügyvezető igazgató
Cervinus Teátrum

2022. 12. 03.
Szerződés: IX/71/2014

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Regionális Színház Nonprofit Kft (székhelye: 5540 Szarvas, Kossuth tér 3., Cg.szám: 21003011-2-04, adószáma: 04-09-009/21., képviselője: Szenes János ügyvezető, önálló képviselési joggal), mint **bérbeadó** (továbbiakban: *Bérbeadó*),
másrészről a

Delta Union Bt (székhelye: 5540 Szarvas, Kossuth u. 34., Cg.szám: 04-06-005842, adószám: 20534149-2-04, képviselője: Bukovinszky Béla üzletvezető), mint **bérlő** (továbbiakban: *Bérlő*)

között az alábbi napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Szarvas, belterület hrsz-ú, a valóságban Szarvas, Petőfi utca 7. szám alatti „Víziszínpad” megnevezésű ingatlanon kialakított felépítményben, az ún. északi-bástyában található, kereskedelmi egység rendeltetésű, 123,34 m² alapterületű földszinti helyiség, a 132 m² alapterületű emeleti helyiség, a 126,52 m² terasz, illetve a Körös-parti terasz (a továbbiakban: *Bérlemény*).
2. A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Bérbeadó rendelkezik a fenti ingatlanon található parkolók, a színpad és a nézőtér (hrsz.:
5302/2, 5303, 5304) hasznosítása fölötti joggal is.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés alapján a Bérbeadó a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Bérleményt bérbe adja a Bérlőnek kereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység, étterem és kávézó üzemeltetése céljából.
4. A szerződő felek megállapodása alapján a jelen bérleti szerződés határozott időtartamra szól, 2011. június 01. napjától 2024. december 31. napjáig azaz, hogy amennyiben az 5. pontban rögzített beruházás tényleges értéke meghaladja a szerződő felek által előzetesen megállapított, kalkulált és elfogadott összeget, úgy a jelen helyiségbérleti szerződés a megnövekedett összegű beruházási értékkel arányosan automatikusan meghosszabbodik.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés alapján a Bérlő - a Bérbeadó előzetes engedélyével - a Bérbeadó tulajdonát képező kereskedelmi egységben beruházást kíván eszközölni, mely beruházás a felek előre egyeztetett számításai és a jelen helyiségbérleti szerződés mellékletét képező beépítendő eszközlista alapján bruttó 13.182.675 Ft, azaz bruttó Tizenhárommillió-egyszáznyolcvankettőezerhatszázhetvenöt forint összértékben valósulna meg. A szerződő felek már most rögzíteni kívánják, hogy a beruházáshoz készített eszközlista - a Bérbeadó által bérbe adott kívánt ingatlanban előálló hiányosságok miatt - változni fog, melyet a szerződő felek a kivitelezést megelőzően közösen egyeztetnek és a műszaki tartalom és költségvetés szerint elfogadnak. A szerződő felek ennek megfelelően kifejezetten nyilatkoznak, hogy tudomásul veszik, miszerint a 4. pontban rögzítetteknek megfelelően a jelen helyiségbérleti szerződés határozott időtartama a ténylegesen elvégzett beruházás értékéhez igazodik.

lyn

Geni

6. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérló által eszközölni kívánt beruházás értékére figyelemmel a felek - a Bérlemény funkcionális kialakításának folyamatban léte miatt - 2011. évre nem állapítanak meg bérleti díjat, míg 2012. január 1. napjától, a Bérlemény teljes körű kialakításának időpontjától 2024. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra vonatkozóan abban állapodnak meg, hogy a Bérló a kölcsönösen kialakított bérleti díj tekintetében beszámítással élhet a Bérbeadó felé és elszámolhatja az ingatlanban elvégzett értéknövelő beruházásainak ellenértékét. A bérleti díjat a szerződő felek ennek megfelelően oly módon állapítják meg, hogy annak összege a 2012. január 01. napjától kezdődő teljes szerződéses időszakra, azaz a 12 évre, illetőleg amennyiben a szerződés határozott időtartama a beruházás értékére figyelemmel meghosszabbodik, úgy a meghosszabbodott időtartamra vonatkozóan megegyezik a Bérló által elvégzett beruházások ellenértékével. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló által elvégzett beruházás ellenértékét egyösszegben kiszámlázza a Bérbeadó felé. Ebből következően a szerződő felek a bérleti díjat éves összegben kiszámítják és a Bérbeadó minden tárgyév január hó 15. napjáig kiszámlázza az éves bérleti díjat a Bérlónek. Az éves bérleti díj mértékét a szerződő felek - a beruházás tényleges értékének figyelembevételével - a beruházás megvalósulását követően közösen állapítják meg. A bérleti díjról kiállított számla teljesítése kompenzációval történik oly módon, hogy a Bérló beszámítja az esedékes bérleti díjba az általa végzett beruházások ellenértékét és a teljesítésről a Bérbeadó a Bérló részére igazolást állít ki.
7. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés határozott időtartamának lejártá előtt, de legkésőbb 2023. december 31. napjáig tárgyalásokat folytatnak a jelen bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában, mely tárgyalások folyamán figyelembe veszik a helyben szokásos aktuális bérleti díjat és a megelőző évek együttműködésének eredményeit.
8. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérló a Bérleményhez kapcsolódó közüzemi és egyéb díjakat a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt folyamatosan fizeti meg a Bérbeadónak oly módon, hogy a Bérbeadó a felszerelt almérőknél mért tényleges fogyasztást továbbszámlázza a Bérló felé. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a fogyasztást csak és kizárólag a szolgáltató által közölt mindenkor aktuális áron számlázhatja tovább a Bérló felé, semmilyen jogcímen nem jogosult magasabb összeg kiszámlázására, mint a tényleges fogyasztás. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérlemény víz-, földgáz- és elektromos rendszerét üzemképes állapotban adja át a Bérló részére. A Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény az átadás időpontjában megfelel a hatályos tűzbiztonsági és érintésvédelmi előírásoknak. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló köteles gondoskodni a Bérlemény tűzvédeleméről és az időszakos tűz-, villám-, és érintésvédelmi felülvizsgálatoknak az elvégzéséről. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérbeadás időpontjában, a Bérleményben felszerelt villany-, gáz-, és vízóra állásokat a felek együttesen rögzítették. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy figyelemmel arra, hogy a szénészek számára fenntartott öltözők külön almérővel nem rendelkeznek, az öltözők fűtésének elszámolása hőmennyiségmérő alapján kerül elszámolásra, melynek a Bérleménybe történő felszerelése a Bérbeadó kötelezettsége.
9. A szerződő felek megállapodása alapján a Bérbeadó a jelen helyiségbérleti szerződéssel a fennálló bérleti jogviszony teljes határozott időtartamára vonatkozóan kizárólagosságot biztosít a Bérló részére a „Víziszínpad” megnevezésű ingatlan teljes területén - beleértve a parkolót is - a teljes körű vendéglátására és kereskedelmi ellátásra.

Gax

A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés határozott időtartamának lejártakor a Bérlőt megilleti az a jogosultság, hogy a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén ismételten kizárólagosságot kapjon a területen a vendéglátásra és a kereskedelmi ellátásra.

10. A jelen helyiségbérleti szerződés keretében a Bérlő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy saját költségén és kockázatvállalása mellett megszervezi és lebonyolítja a „Víziszínpad” megnevezésű ingatlan területén a vendéglátás teljes körű kivitelezését, üzemelteti a szerződés tárgyát képező ingatlanon a vendéglátóipari egysége(ke)t.
11. A Bérlő kijelenti, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítéséhez és az általa folytatni kívánt tevékenységekhez szükséges ismeretekkel, engedélyekkel és képzettséggel rendelkezik. A Bérlő kijelenti továbbá, hogy tevékenységi köréhez tartozó felelősség biztosítással rendelkezik.
12. A Bérlő a Bérleményt kizárólag rendeltetésének és a jelen helyiségbérleti szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységét a jogszabályi előírások szerint a hatóságoknak bejelenteni, illetve az ahhoz szükséges engedélyeket beszerezni. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye, illetőleg amely a vonatkozó jogszabályok be nem tartásából ered.
13. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen helyiségbérleti jogviszony egész időtartama alatt szerződészerű használatra alkalmas és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. Szavatol továbbá azért is, hogy harmadik személy által rendezett bármilyen rendezvény vendéglátóipari kiszolgálására a Bérlőnek kizárólagos jogosultsága van.
14. A szerződő felek megállapodnak, hogy kölcsönösen elismerik a múltban, illetve a jelen szerződés alapján a jövőben megtenni tervezett saját és közös erőfeszítéseik jelentőségét. A szerződő felek az együttműködésre, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek magas színvonalú teljesítésére és a Bérlő által eszközölni kívánt beruházás értékére figyelemmel a jelen helyiségbérleti szerződés - melyet a szerződő felek kölcsönös engedmények megtételét és alkut követően együtt alakítottak ki - vonatkozásában a szerződés teljes határozott időtartamára vonatkozóan a rendes felmondás jogát mindkét fél részéről kizárják, a rendes felmondás jogáról közös akarattal, egybehangzóan lemondanak. Ennek biztosítékként a Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezi magát arra, hogy amennyiben bármilyen okból - ide nem értve a Bérlő súlyos, sorozatos, ugyanazon okból előforduló, a Bérbeadónak máshonnan meg nem térülő, kimutatható anyagi veszteséget okozó károkozó magatartását - a határozott idő lejártát megelőzően a szerződést felbontja, úgy vállalja a Bérlő igazolható kárának megtérítését a Bérlő által a „Víziszínpad” vonatkozásában kötött összes szerződéses jogviszony tekintetében (szponzoráció, megbízás, vállalkozás, stb.), továbbá vállalja a Bérlő által eszközölt beruházás bérleti időszakra még el nem számolt, fennmaradó értékének megtérítését.
15. A szerződő felek joghatályos felmondásnak csak az ok pontos, tényszerű megjelölése mellett, írásban történt figyelmeztetés utáni, eredménytelen szóbeli egyeztetést követő írásos felmondást tekintik.

16. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérló a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül sem részben, sem egészben nem engedheti át harmadik személy részére.
17. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a Bérló a Bérleményt csak étterem és kávézó üzemeltetésére használhatja. *nem nyilvános WC*
18. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményben kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítéseket.
19. A szerződő felek megállapodása alapján a Bérló a Bérlemény területén saját rendezvény megtartására jogosult a Bérbeadó előzetes értesítését követően.
20. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó - akár általa, akár harmadik személy által kerül megrendezésre a rendezvény - kizárólagos jogot biztosít a Bérlónek a fellépő művészek, technikai személyzetük, vip és egyéb vendégeik catering ellátását illetően. A Bérló vállalja, hogy a mindenkor aktuális áraiból ezen catering megrendelésekre 10%-os mértékű kedvezményt biztosít a Bérbeadó, illetve megbízottja részére. A fentiekre figyelemmel a Bérbeadó vállalja, hogy harmadik személlyel ilyen jellegű beszállítói megállapodást nem köt, kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a rendezvényt harmadik személy rendezi meg, úgy őt tájékoztatja a jelen helyiségbérelti szerződésben vállalt kötelezettségéről és amennyiben ezen kizárólagosságra vonatkozó kötelezettségét megszegi, úgy a Bérló felé kártérítéssel tartozik.
21. A szerződő felek megállapodnak, hogy a vendéglátás, a kívüli kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységek szervezése és továbbértékesítése a Bérbeadó kizárólagos jogosultsága, amely jogosultság azonban nem sértheti a Bérló érvényes szponzori szerződéseinek rendelkezéseit.
22. A szerződő felek megállapodása alapján a nyitvatartási időt, a személyzet létszámát a Bérló jogosult meghatározni, figyelembe véve a rendezvények üzemelési időpontjait, és a várható vendéglétszámot. A Bérló vállalja, hogy a „Víziszipad” területén rendezett előadások időtartamára - indokolt esetben - előre egyeztetett helyre értékesítő standokat telepít a vendégek gyorsabb kiszolgálása érdekében.
23. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó köteles az ingatlanra, ezen belül a bérbe adott Bérleményre vonatkozóan vagyonszavatosságot illetve felelősségbiztosítást kötni, továbbá az ingatlan őrzés-védelméről gondoskodni. A Bérló tudomásul veszi, hogy az üzembe helyezés napjával egyidejűleg köteles a Bérleménybe bevitt ingóságok, berendezési és felszerelési tárgyak tekintetében vagyonszavatosságot kötni, mely vagyonszavatosság kötvényének másolati példányát a megkötéstől számított 15 napon belül köteles bemutatni a Bérbeadónak.
24. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a jelen helyiségbérelti szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, a Bérleményt rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja, illetőleg a jelen szerződés 16., 17. és 18. pontjaiban foglaltakat szándékosan megszegi, úgy a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a szerződés szerinti magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Amennyiben a Bérló a felszólításnak 8 naptári napon belül nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó további 8 naptári napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.

25. A Bérló a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnését követő 8 naptári napon belül a Bérleményt az átadás időpontjában meglévő állapotnak, valamint a jelen helyiségbérleti szerződésben vállalt beruházási munkáknak megfelelően és felszereltséggel köteles a Bérbeadó részére átadás-átvételi eljárás keretében, jegyzőkönyvvel visszaadni.
- A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek kötelesek egymással elszámolni, a Bérló jogosult a Bérleménybe bevitt azon ingóságainak állagsérelem nélkül történő elvitelére, amelyek értéke a jelen helyiségbérleti szerződés határozott időtartama alatt a fizetendő bérleti díjba még nem került beszámításra. A szerződő felek megállapodhatnak úgy is, hogy a Bérbeadó az elszámolás keretében ezen ingóságok értékét megtéríti a Bérló részére.
26. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen helyiségbérleti szerződés a határozott időtartam lejárta előtt - a rendes felmondás jogának kizárása mellett - a Bérló által, a Bérbeadó érdekkörén kívül eső okból megszüntetésre kerülne, úgy a szerződő felek vállalják, hogy a Bérló által végzett értéknövelő beruházások összege a szerződéses bérleti jogviszonyból még hátra lévő időtartamhoz arányosítva elszámolásra kerül.
27. A szerződő felek a jelen helyiségbérleti szerződés teljesítése során kötelesek egymással kölcsönösen együttműködni, a jelen helyiségbérleti szerződés változtatását igénylő körülményekről, valamint a jelen szerződésben szabályozott bérleti jogviszonyt érintő minden lényeges kérdéstről kötelesek egymást haladéktalanul írásban tájékoztatni.
28. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlónek és/vagy az általa megbízott alvállalkozóinak a helyszínen névlista és megállapodás alapján közösen meghatározott darabszámban térítésmentes és elegendő számú dolgozói belépőt és gépjármű behajtási engedélyt biztosít az előadások idején is. A Bérló érdekköréhez tartozó behajtási engedéllyel rendelkező gépkocsik darabszámát a szerződő felek közösen határozzák meg, mely gépjárművek ingyenes behajtásra jogosultak. A behajtási engedéllyel rendelkező gépjárművek parkolási helyét a szerződő felek ugyancsak közösen jelölik ki.
29. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés alapján a Bérló által folytatni kívánt árusító tevékenység lebonyolításához szükséges eszközöket, humán munkaerőt, a szükséges szakhatósági engedélyek beszerzését a Bérló vállalja, melyek esetleges hiányos vagy késedelmes beszerzéséből származó károkért a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.
30. A Bérló vállalja, hogy a Bérbeadó által megkötött kereskedelmi támogatási szerződések reá vonatkozó rendelkezéseit maradéktalanul betartja és vállalkozóival betartatja. A Bérbeadó vállalja, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés aláírását követően további támogatói szerződést kizárólag a már meglévő támogatók és a Bérló érdekeinek figyelembevételével köt.
31. A Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés megkötése, az abban foglalt rendelkezések teljesítése nem jelenti egyetlen érvényes és hatályban lévő szerződésének, illetve ezek egyetlen rendelkezésének megsértését sem.
32. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés keretében a Bérló gondoskodik az alábbi munkák elvégzéséről:
- a Bérlemény biztonsági berendezésének (riasztó) üzemeltetéséről és karbantartásáról,

lm

Gai

- a Bérleményben folytatott szakmai tevékenység körében felmerülő folyamatos felújításról, pótlásról, illetve cserékről,
 - a Bérlemény olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a Bérló, illetve vevőköre használ vagy tart üzemben,
 - a Bérlemény további közös használatra szolgáló helyiségeinek és területeinek tisztításáról, megvilágításáról, a Bérló tevékenységeivel összefüggésben keletkezett szemét elszállításáról.
33. A Bérló vállalja, hogy az általa üzemeltetett vendéglátóipari és kereskedelmi egységeket és az azokhoz tartozó teraszokat, kitelepülés esetén az árusító standjait és annak környékét 3 méter sugarú körben rendben és tisztán tartja. Minden egyéb terület, így a nézőtér, a színpad, a feljárók és a parkoló egészének takarítása, világítása, csúszás-, és akadálymentesítése a Bérbeadó feladata.
34. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés alapján a Bérló által bérbevett helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartások tekintetében
- a Bérbeadót terheli:
 - az épület tetőszerkezetének karbantartása és helyreállítási költségei,
 - a közmű vezetékek meghibásodása esetén azok helyreállítási költségei,
 - a felépítményekben lévő központi berendezések (jeleül: a kazán), a nyílászárók, továbbá a felépítmények külső falától a felépítmények alatti földrésztletben lévő valamennyi szerelvény, cső karbantartása, felújítása és pótlása,
 - a felépítményekben a falban lévő közmű és épületgépészeti vezetékek, eszközök, berendezések karbantartása, felújítása és pótlása,
 - a telekhatártól az ingatlanon lévő felépítmények külső faláig terjedő szakaszon a közművezetékek meghibásodása esetén azok helyreállítási, kijavítási költsége, kivéve, ha azokon a Bérló bármilyen változtatást végzett, mert ebben az esetben a helyreállítási, kijavítási kötelezettség a Bérlőt terheli és viseli az ebből eredő károkat is.
 - a Bérlőt terheli:
 - a felépítményekben - a felépítmények belső falától - az épületgépészeti vezetékek, eszközök, berendezések karbantartása, javítása és pótlása,
 - a riasztórendszer karbantartási költségei.
35. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a Bérbeadó jelen helyiségbérleti szerződésben foglalt felhatalmazása alapján jogosult az azonnali kárenyhítésre és kárelhárításra azzal, hogy 50.000 Ft (Ötvenezer forint) összeghatárig a Bérbeadó utólagos értesítésével, egyébként a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult az egyébként Bérbeadót terhelő kárenyhítési és kárelhárítási kötelezettségek teljesítésére. A szerződő felek megállapodása alapján az ilyen esetekben a Bérbeadó utólag fizeti meg a Bérló részére a számlával igazolt kárenyhítési és kárelhárítási költségeket.
36. A szerződő felek megállapodása alapján, az előadásokon kívül a területre érkező és ott tartózkodó, de nem a vendéglátóipari egységet látogatók és a területen esetlegesen illegálisan fürdőzők utáni takarítás nem tartozik a Bérló érdekkörébe, a Bérló az általuk okozott esetleges károk megtérítéséért mindennemű felelősségét kizárja. A Bérló kijelenti továbbá, hogy semmiféle felelősséget nem vállal a területen tiltott fürdőzés ellenére a vízben fürdőzők körében bekövetkezett balesetekért.

37. A szerződő felek megállapodnak, hogy bármelyikük által teljesített szolgáltatások esetleges részleges elégtelensége nem eredményezi a teljesítés egészének elégtelenségét. Ebben az esetben a másik fél bármely kifogása, igénye kizárólag a hibás vagy elégtelen részszolgáltatásra érvényes.
38. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés időtartama alatt a teljesítést, az elszámolást Szarvas Város Önkormányzata és az illetékes hatóságok akár a helyszínen ellenőrizhetik. A szerződő felek vállalják, hogy az esetleges vizsgálat során a kért felvilágosítást megadják, a szerződés teljesítésével kapcsolatos iratokat bemutatják.
39. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlo a Bérbeadónak - tanácsadói ügynökségi feladatként - segítséget nyújthat a „Víziszínpad” média stratégiájának és médiatervének összeállításában, az egyes médiapartneri szerződések letárgyalásában és az adott költségvetés szerinti média-, és PR tervek elkészítésében, illerőleg valamennyi marketing tevékenységben (kommunikációs tanácsadás, PR tevékenység, médiavásárlás, arculati kreatív munkák, merchandising, stb.), melyet a szerződő felek külön megállapodásban rögzítenek.
40. A szerződő felek elismerik, hogy a magas művészi értéket képviselő, a látogatók számát növelő, a rendezvények nívóját emelő külföldi és hazai előadók szerepeltetése mindkettőjük közös érdeke, célja és feladata, amelyet - különös figyelemmel a költséghatékonyságra és a Bérlo évek során kialakított kapcsolatrendszerére - célszerű a szerződő feleknek tevékenységüket összehangolva végezni. A szerződő felek rögzítik, hogy a programszervezés a Bérbeadó kizárólagos jogosultsága, amelyhez a Bérlo a részéről adható legmagasabb szakmai és személyi támogatást nyújtja. A szerződő felek kijelentik ugyanakkor, hogy a már korábban rögzítettek szerint a Bérlo - a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával - jogosult az ingatlanon önálló rendezvény szervezésére is.
41. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jegyértékesítést kizárólag a Bérbeadó végzi, azonban a Bérlo is jogosult a Bérbeadó rendezvényeinek jegyértékesítésére külön megbízási szerződés keretében. A jegyértékesítés Bérbeadó általi kizárólagossága alól kivételt képeznek a Bérlo saját rendezvényei, melyeknél a Bérlo saját hasznára és kockázatára járhat el.
42. A szerződő felek megállapodnak, hogy az előadásokat, programokat szervező Bérbeadó vállalja, hogy az - akár általa, akár harmadik személy által rendezett - előadásokra a közönség nem hoz be sem ételt, sem italt. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a jelen rendelkezés betartása érdekében minden tőle elvárható, szükséges intézkedést megtesz, amennyiben az előadást harmadik személy rendezi meg, úgy őt tájékoztatja a jelen helyiségbérleti szerződésben vállalt kötelezettségéről és tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségének megszegése esetén a Bérlo felé kártérítéssel tartozik.
43. A szerződő felek megállapodása alapján mindkét szerződő fél vállalja, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés keretében - figyelembe véve Szarvas Város és a Szarvasi Regionális Színház Nonprofit Kft érdekeit - kölcsönösen, szorosan, egymást segítve együttműködik a vendéglátás fogalomkörén kívül eső tevékenységekben is, így különösképpen a programszervezés és a kommunikáció tekintetében.

Acs

Ennek érdekében a szerződő felek:

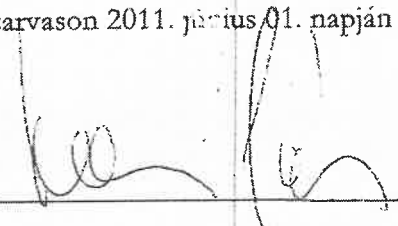
- egymás között az üzleti titok tiszteletben tartása mellett szabad információáramlást és együttműködést valósítanak meg:
 - a vendéglátóipari szolgáltatások ellátásában, a vendéglátó egység üzemelésében,
 - a „Vízisínpad” programszervezésében,
 - a színvonalas szolgáltatások biztosítása érdekében,
 - a hatékony marketing, kommunikációs és egyéb feladatok ellátásában,
 - a források megszerzése érdekében (szponzoráció, pályázat, stb.),
- összehangoltan lépnek fel a „Vízisínpad” érdekeinek szervezett képviselésében, védelmében,
- tevékenységük ellátása során egymással és a „Vízisínpad”-dal kapcsolatba kerülő harmadik személyekkel, szervezetekkel szemben mindenkor jóhiszeműen járnak el,
- rendszeres koordinációt folytatnak, a koordinációt személyesen, előre meghatározott helyen és időben tartják, ahol az eltelt időszakban elvégzett munkákról a szerződő felek egymásnak kölcsönösen beszámolnak, valamint meghatározzák a következő időszak feladatait és minderről - szükség szerint - írásos emlékeztetőt készítenek,
- megállapodnak, hogy a „Vízisínpad”-hoz kapcsolódó feladataik elvégzéséhez vállalkozókat, illetve alvállalkozókat vonhatnak be, ahol a vállalkozó, illetve az alvállalkozó bevonásakor a szerződő fél úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

44. A szerződő felek kölcsönösen elfogadják és kijelentik, hogy a jelen helyiségbérelti szerződés, továbbá annak teljesítése során a másik félről, annak üzleti partnereiről tudomásukra jutott minden adat, információ szigorúan bizalmas üzleti titkot képez, azt egyik fél sem jogosult a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül vagy jogszabály kifejezett rendelkezése hiányában harmadik személlyel közölni vagy más módon nyilvánosságra hozni. Nem tartoznak az üzleti titkok körébe azok az adatok, információk, amelyeket a másik fél arra felhatalmazott tagja, alkalmazottja, vagy harmadik személy jogszerűen nyilvánosságra hozott vagy azok egyéb módon, de ugyancsak jogszerűen nyilvánosságra kerültek. A titoktartási kötelezettség a Feleket a jelen szerződés megszűnésétől számított további öt évig terheli. A titoktartási kötelezettség megszegéséből eredő károkért az azt megszegő fél közvetlen és korlátlan felelősséggel tartozik a másik féllel, vagy a károsult harmadik személlyel szemben.
45. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen helyiségbérelti szerződés tartama alatt, az annak hatálya alá tartozó vállalkozások tulajdon és/vagy üzemeltetési jogában jogutódlás következik be, akkor a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeket a jogutód változatlan tartalommal köteles teljesíteni, a szerződés tartalmáról a jogutódot haladéktalanul tájékoztatni köteles.
46. A jelen helyiségbérelti szerződés bármilyen módosítása a szerződő felek egyetértése alapján csak és kizárólag írásban érvényes. A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az annak alapjául szolgáló pályázati felhívás, valamint a Bérlő ajánlata.
47. A szerződő felek nevében aláíró személyek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen helyiségbérelti szerződést a szerződő jogi személyek nevében aláírni jogosultak.

48. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen helyiségbérelti szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában. Őket senki nem bírta rá nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására sem jogellenes fenyegetéssel, sem kényszerítéssel, a szolgáltatást és ellenszolgáltatást egymással irányban állónak tartják és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 201. § (2) bekezdése szerinti megtámadásról.
49. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen helyiségbérelti szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseiket elsősorban peren kívüli tárgyalások útján - bármelyik fél kérése esetén mediátor közbeiktatásával - kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén közös elhatározással a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvényben (Pp.) szabályozott értékhatár szerinti hatásköri rendelkezésektől függően a Szarvasi Városi Bíróság, illetőleg a Békés Megyei Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
50. A jelen helyiségbérelti szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvénynek a vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
51. A jelen helyiségbérelti szerződés hat oldalból áll és öt mindenben megegyező eredeti példányban készült.

A szerződő felek a jelen helyiségbérelti szerződést elolvasták, megértették, annak rendelkezéseit egyezően értelmezték, és azt - mint akaratukkal mindenben egyezőt - jóváhagyólag, egyszerűen írták alá.


Kelt Szarvason 2011. június 01. napján


Regionális Színház Nonprofit Kft

képviselőtében

Szenei János ügyvezető




DELTA-UNION BT.
5540 Szarvas, Kossuth u. 34.
Adószám: 20534149-2-04
Bankszámlaszám:
1040083408380957
képviselőtében

Bukovinszky Béla ügyvezető

Bérleti szerződést módosító okirat

Mely létrejött egyfelől a 04 09 009121 számú cégjegyzékbe bejegyzett **Cervinus Teátrum Művészeti Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** / korábbi cégneve: Regionális Színház Nonprofit Kft/ 5540. Szarvas, Kossuth tér 3. szám alatti székhelyű cég, / adószáma: 21003011 2 04/ képviseli: Csasztván András – **továbbiakban: bérbe adó**, másfelől a 04 06 005842 számú cégjegyzékbe bejegyzett **DELTA UNION Bt** 5540. Szarvas, Kossuth utca 34. szám alatti székhelyű cég, képviseli: Bukovinszky Béla képviselő üzletvezető, - **továbbiakban: bérlő** között, mai napon a Szarvas, Petőfi utca 7. szám alatti "Víziszipad" bérletére 2011. június hó 01. napján kötött bérleti szerződés alábbi módosítása tárgyában:

1. Felek a bérleti szerződés 6. pontját a bérleti szerződés 16. és 45. pontjában foglalt szabályokra tekintettel az alábbi rendelkezéssel egészítik ki:

Bérlő bérbe adó hozzájárulásával a személyi érdekeltiségi körébe tartozó gazdasági társaságnak vagy egyéni vállalkozásnak az 1. pontban körülírt bérleményben 3. pontban körülírt tevékenység folytatásának jogát átengedheti, ennek folytán az a működési engedély jogosultjává válik. E körülményt felek az üzemeltetési jogban bekövetkezett jogutódlásnak tekintik.

Bérlő bérbeadóval szemben a szerződés 6. pontja szerint jogosult az általa végzett beruházások értékének bérleti díjba való beszámítására, – jelen megállapodás aláírásával bérbe adó hozzájárul ahhoz, hogy bérlő fentiekben körülírt működési engedély jogosultjára mint jogutódra engedélyezze bérbeadóval szemben mai napon bruttó 11.004.000 Ft / azaz: tizenegy-millió-négyezer forint/ összegben fent megjelölt jogcímen fennálló követelését.

E bérleti szerződés módosítását folytán engedményt mint jogutód bérlőt illetik meg a 2011. június hó 01. napján kelt és időközben módosított bérleti jogviszonyból eredő jogok és terhelik a kötelezettségek.

2. A bérleti szerződés fent végrehajtott módosítását követően felek az alábbiakban állapodnak meg:

Bérbe adó hozzájárul ahhoz, hogy mai naptól 2014.01.31.

Cégjegyzékbe bejegyzett, Delta Gourmet Kft 5540 Szarvas Kossuth u. 6 /cégjegyzékszám: 04-09-010936, adószám: 22963709-9002-113-04, bankszámlaszám: 10408131-50526589-48901008/ részére a "DELTA UNION" Bt átengedje a 2011. június hó 11. napján kötött bérleti szerződésben pontosan körülírt bérlemény működtetésének és üzemeltetésének jogát, továbbá tudomásul veszi a követelés engedményezése bejelentésének tényét azzal, hogy a bérlő személyében bekövetkezett jogutódlásra tekintettel mai naptól e társasággal folyik tovább a bérleti jogviszony.

A 2014. évi bérleti díjat továbbá a bérleti szerződés 8. pontja szerinti közüzemi díjakat mai naptól bérbe adó a Delta Gourmet Kft jogutód bérlő részére számlázza ki.

A 2011. június hó 01. napján kötött helyiségbérleti szerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Mellékletek:

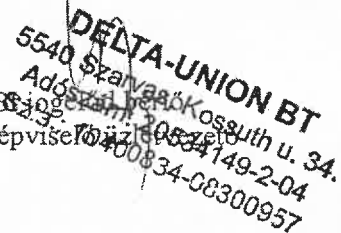
1. 2011.06.01 napján létrejött Bérleti Szerződés / Regionális Színház Nonprofit Kft és a Delta Union Bt közt/
2. 2011.06.01 napján létrejött módosítás
3. 2013.01.24 napján létrejött megállapodás

Kelt Szarvason, 2014. január hó 31 napján.

Cervinus Teátrum Nonprofit Kft
Bérbe adó, képv: Csasztván András
Ügyvezető



"DELTA UNION" Bt
képv: Bukovinszky Béla képviselő
Ügyvezető



Delta Gourmet Kft jogutód bérlő
képv: Bukovinszky Béla ügyvezető

DELTA GOURMET KFT.
5540 Szarvas, Kossuth u. 6.
Adószám: 22963709-2-04
Bankszámlaszám:
10408131-50526589-48901008

BÉRLETI DÚ ALAKULÁSA (SZEPARÉ)

A testületi határozat szerint 2011. évben nincs bérleti díj, 2012. január 1-től 2013. december 31-ig 4.250,- Ft + ÁFA / m² / év, 2014. január 1-től pedig 8.500,- Ft + ÁFA / m² / év, amely évenként az infláció mértékével nő.

Szerződés időtartama: 2011. június 1-től 2024. december 31-ig szól, időközben bérlő váltással (Delta-Union Bt. után a Delta-Gourmet Kft. lett a bérlő)

Használatba adott m²: **földszint 123,34 m² (teljes évre fizet bérleti díjat a Bérlő)**
emelet 132,39 m² (csak a nyári üzemeltetés idejére fizet bérleti díjat a Bérlő – 90 nap)
terasz 126,52 m² (nem fizet bérleti díjat a Bérlő)

ÉV	Bérleti díj	Földszint (123,34 m ²)	Emelet (132,39 m ²) (90 nap)*	Terasz (126,52 m ²)	Infláció (forrás: KSH)	Nettó bérleti díj	Egyenleg induló eszközbeszerzés beszámításával	Egyenleg értéknövelő beruházás beszámításával	Igazolt beruházás
2011	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	nem releváns	0 Ft	13 182 675 Ft	13 182 675 Ft	0 Ft
2012	4 250 Ft	524 195 Ft	140 664 Ft	0 Ft	nem releváns	664 859 Ft	12 517 816 Ft	12 517 816 Ft	0 Ft
2013	4 250 Ft	524 195 Ft	140 664 Ft	0 Ft	101,70%	664 859 Ft	11 852 956 Ft	11 852 956 Ft	0 Ft
2014	8 500 Ft	1 048 390 Ft	281 329 Ft	0 Ft	99,80%	1 329 719 Ft	10 523 238 Ft	10 523 238 Ft	0 Ft
2015	8 483 Ft	1 046 293 Ft	280 766 Ft	0 Ft	99,90%	1 327 059 Ft	9 196 178 Ft	9 196 178 Ft	0 Ft
2016	8 475 Ft	1 045 247 Ft	280 485 Ft	0 Ft	100,40%	1 325 732 Ft	7 870 446 Ft	7 870 446 Ft	0 Ft
2017	8 508 Ft	1 049 428 Ft	281 607 Ft	0 Ft	102,40%	1 331 035 Ft	6 539 411 Ft	6 539 411 Ft	0 Ft
2018	8 713 Ft	1 074 614 Ft	288 366 Ft	0 Ft	102,80%	1 362 980 Ft	5 176 431 Ft	5 176 431 Ft	0 Ft
2019	8 957 Ft	1 104 703 Ft	296 440 Ft	0 Ft	103,40%	1 401 143 Ft	3 775 287 Ft	3 775 287 Ft	0 Ft
2020	9 261 Ft	1 142 263 Ft	306 519 Ft	0 Ft	103,30%	1 448 782 Ft	2 326 505 Ft	2 326 505 Ft	0 Ft
2021	9 567 Ft	1 179 958 Ft	316 634 Ft	0 Ft	105,10%	1 496 592 Ft	829 913 Ft	829 913 Ft	0 Ft
2022	10 055 Ft	1 240 136 Ft	332 783 Ft	0 Ft	114,50%	1 572 918 Ft	-743 006 Ft	-743 006 Ft	0 Ft
2023	11 513 Ft	1 419 956 Ft	381 036 Ft	0 Ft	117,60%	1 800 992 Ft	-2 543 997 Ft	-2 543 997 Ft	0 Ft
2024	13 539 Ft	1 669 868 Ft	448 098 Ft	0 Ft	-	2 117 966 Ft	-4 661 963 Ft	-4 661 963 Ft	0 Ft

* számítás alapja: 132,39 m²-es emelet szorozva a megállapított bérleti díjjal; osztva négygyel.

2012-ben az ÁFA 25%-ról 27%-ra módosult.

KSH inflációs ráta meghatározása: tárgyévet követő hó 15-ig.

CERVINUS TEÁTRUM MŰVÉSZETI NONPROFIT KFT.

5540 SZARVAS, KOSSUTH TÉR 3.

06 66 311 464



WWW.CERVINUSTEATRUM.HU



Cervinus
Teátrum Szarvas

V/12/2025

Delta Gourmet Kft.

5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 22.ű

Bencze Sándor ügyvezető

**Melléklet: CRVNS-2024-66 számú számla,
elszámolólap**

Tárgy: értesítés bérleti díjról

Tisztelt Bencze Sándor ügyvezető úr!

A „Szeparé” étterem bérleti szerződése kapcsán a Cervinus Teátrum Művészeti Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. az elmúlt időszakban egyeztetést folytatott a cég könyvelőivel, könyvvizsgálójával és a Felügyelő Bizottsággal.

Az Ön által megbízott ingatlanvagyon értékelő által 2024. február 05. napján készített Vagyonértékelői szakvélemény, valamint az Ön által megküldött további dokumentumok (fényképes beszámoló, tárgyi eszköz lista) alapos vizsgálata után megállapításra került, hogy az ingatlanon a 2011 óta fennálló bérleti szerződés időtartama alatt a Bérelő részéről **értéknövelő** beruházás nem valósult meg (Helyiségbérleti szerződés 6. pontja). A Bérelő által beszámítani kívánt beruházások kizárólag tárgyi eszköz beszerzéseket eredményeztek, ezt meghaladóan pedig az ingatlanon állagmegóvó intézkedések történtek. A megküldött Vagyonértékelői szakvéleményben számított és rögzített 6.269.743,- Ft ráfordítást számla hiányában és a szerződés alapján a Bérbeadónak nincs lehetősége elfogadni. Mindezek következtében, valamint a bérleti szerződés hivatkozott pontja alapján Bérbeadóként a Cervinus Teátrum Művészeti Nonprofit Kft. az elmúlt két év (2022. és 2023. év) vonatkozásában bérleti díjat köteles felszámítani. A bérleti díj összegének számítási alapját a 2011-es pályázati kiírás, a nettó eszközlista, valamint a mellékelt bérleti díj elszámoló lap tartalmazza. A Bérbeadó által kiállított számla jelen levelünk mellékleteként kerül megküldésre.

Amennyiben a Bérelő a számlát a megadott fizetési határidőn belül nem egyenlíti ki, az a bérleti szerződés azonnali felmondását eredményezi.

Jelen levelünket a fenntartó Szarvas Város Önkormányzata részére is továbbítottuk.

Szarvas, 2024. április 8.

Tisztelettel

Dósová Zsuzsanna
ügyvezető igazgató



Cervinus Teátrum Művészeti Szolgáltató
Közhasznú Nonprofit Kft
5540 Szarvas
Kossuth Tér 3.
Adószám: 21009011-2-04, HU21009011

Bank neve: K&H
Bankszámlaszám:
10408131-50526690-48571002

SZÁMLA

Sorszám: CRVNS-2024-66

VEVŐ:
DELTA GOURMET KFT.
HU, 5540 SZARVAS
KOSSUTH U. 22.

Adószám: 22963709-2-04

Fizetési mód: átutalás
Teljesítés dátuma: 2024.03.31.
Kiállítás dátuma: 2024.04.08.
Fizetési határidő: 2024.04.16.

Negnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Bérleti díj Szerződés szerint esedékes bérleti díj	1 alkalom	743 006	743 006	27%	200 612	943 618
Bérleti díj Szerződés szerint esedékes bérleti díj	1 alkalom	1 800 992	1 800 992	27%	486 268	2 287 260
Összesen:			2 543 998		686 880 áfa 27 %: 686 880	3 230 878

Összesen:

3 230 878 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

121:0/20/2024.

DELTA GOURMET Kft
5540. Szarvas, Kossuth utca 22.

CERVINUS Teátrum Művészeti
Szolgáltató Nonprofit Kft
5540. Szarvas, Kossuth tér 3.

Alulírott Bencze Sándor, a DELTA GOURMET KFT 5540. Szarvas, Kossuth utca 22. szám alatti jogi személy törvényes képviselője T. Cím által 2024. 04.08. napján kelt és általam igazoltan 2024. 04.19. napján átvett CRVNS 2024-66 számú számlát, valamint az elszámoló lapban foglaltakat teljes mértékbe

v i t a t o m, az nem fogadom el.

A vitatás a számla és elszámolás:
jogalapjára, jogcímére,
összecszerűségére,
fennállására,
esedékességére egyaránt kiterjed.

Előre bocsátom, hogy fenti sorszámú számla szerinti teljesítés dátuma 2024.03.31., a kiállítás időpontja 2024. 04.08. a fizetési határidő pedig 2024. 04.16. napja. A számlát – azon túlmenően, hogy nem derül ki mit teljesített és mikor a számla kibocsátója, - a fizetési határidőt követően vettem át, tehát lehetetlen időpontot tüntetnek fel fizetési határidőként. A számlán szereplő „Megnevezés” rovat alatt csupán „szerződés szerint esedékes bérleti díj” szerepel két soron, eltérő összeggel. Mennyisége 1 alkalomként van meghatározva.

A számla nem felel meg a számviteli szabályokról szóló 2000. évi C. tv-ben, valamint az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv-ben foglalt rendelkezéseknek. Erre is tekintettel a számlát nem áll módunkban befogadni és könyvelésünkben szerepeltetni.

Az általam képviselt társaság a DELTA UNION Bt-től vette át a Szarvas, Petőfi utca 7. szám alatti Szeparé elnevezésű vendéglátó egységet 2014. 01.31. napján kelt okirat szerint, - mint üzemeltető, és a 2011. június 1. napján kötött „Helyiségbérleti szerződés” 3. pontjában körülírt tevékenység folytatója, bérlője.

T.Cím hozzájárult ahhoz, hogy a DELTA UNION Bt az általam képviselt társaságra, mint jogutódra engedélyezze T. Címmel szemben ekkor 11.004.0000 Ft összegben fennálló követelését. Eredeti bérlővel fentebb körülírt napon kelt helyiségbérleti szerződés 6. pontja szerint 2012. 01.01. napjától 2024. 12.31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti jogviszony bérleti díjába beszámítják eredeti bérlő által végzett beruházást. A Szerződés 6. pontja akként rendelkezik, hogy a bérleti díjat szerződő felek oly módon állapítják meg, hogy annak összege a 2012. 01.01. napjától kezdődő teljes szerződéses időszakra, azaz 12 évre.

Ebből következően az eredeti bérlő – melynek bérleti jogviszony tekintetében jogutódja az általam képviselt társaság - 2024. 12.31. napjáig, tehát a teljes bérleti időtartamra előre kifizette a bérleti díjat. Önök, mint bérbeadók, 12 éven át elmulasztották a számviteli bizonylatok elkészítését és a szerződés szerinti elszámoláshoz szükséges számlák megküldését. Ez a körülmény egyértelműen az Önök mulasztása, az Önök terhén fennálló szerződésesség. Az Önök késedelme társaságunk egyidejű késedelmét kizárja, így társaságunkat sem mulasztás, sem késedelem nem terheli.

Fent leírtakból következően a DELTA GOURMET Kft-t bérleti díj fizetési kötelezettség a jogviszony teljes tartamára NEM TERHELI, tehát T.Cím által kiállított számla jogalapját, jogcímét, esedékességét fennállását és összecszerűségét vitatom.

Felhívom figyelmét, hogy a 2011. június hó 01. napján kötött helyiségbérleti szerződés 14. pontja szerint a rendes felmondás jogát mindkét fél kizárta, - azonnali felmondásra akkor kerülhet sor, ha bérlő súlyos, sorozatos, ugyanazon okból előforduló, bérbeadónak máshonnan meg nem térülő, kimutatható anyagi veszteséget okozó károkozó magatartást tanúsít.

T. Cím által a 2024. április hó 08. napján közölték felek közötti bérleti szerződésbe ütköznek, - egyébként T.Cím sem jelöli meg, hogy az általam képviselt társaság a bérleti szerződést megszegte, vagy teteles elszámolási kötelezettséggel tartozik az időközben elvégzett állagmegóvási, beruházási munkákról.

A helyiségbérleti szerződés T. Cím által közölt okból való felmondásának kilátásba helyezése a helyiségbérleti szerződésbe ütközik, az kifejezetten jogellenes. Felmondási ok nem áll fenn, a szerződés-, és jogszabályellenesen kiállított számlán szereplő fizetési határidő is hatálytalan, így arra semmilyen jogcímet alapítani nem lehet.

Kérem T. Cím álláspontjának felülvizsgálatát, az érvénytelen / teljesítést nélkülöző/ számla sztomózasát. Kérem, hogy az érvényes helyiségbérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően szerződésszerűen járjanak el, és szíveskedjenek biztosítani társaságunk számára a zavartalan és háborítás mentes birtoklást, a rendeltetésszerű használatot.

Kelt Szarvason, 2024. április hó 24. napján.

DELTA GOURMET KFT.
5540 Szarvas, Kossuth u. 22.
Adószám: 22963709-2-04
Bankszámlaszám:
10408131-50526589-48901008

Tisztelettel:

1.

DELTA GOURMET Kft bérlő

képv: Bencze Sándor ügyvezető

Melléklet:

- CRVNS-2024-66 számla

CERVINUS TEÁTRUM MŰVÉSZETI NONPROFIT KFT.



5540 SZARVAS, KOSSUTH TÉR 3.



06 66 311 464



WWW.CERVINUSTEATRUM.HU



Cervinus
Teátrum|Szarvas

Ut: 0/21/2024

Bencze Sándor ügyvezető
Delta Gourmet Kft.
Szarvas

Tárgy: Bérleti szerződés felmondása

Tisztelt Bencze Sándor ügyvezető úr!

2024. április 24 napján kelt levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adjuk:

- A Cervinus Teátrum által kiállított számla vonatkozásában nem jelölte meg, hogy álláspontja szerint a számviteli szabályokról szóló 2000. évi C törvény, valamint az ÁFA-ról szóló 2007. évi XX törvény mely szakaszainak nem felel meg. Így a számlát visszavonni nem áll módunkban.

- Téves az az állítása, hogy a Delta Union Bt. 2012. január 1. napjától kezdődő teljes szerződéses időszakra, azaz 12 évre mentesül a bérleti díj megfizetése alól. Tekintettel arra, hogy az eredeti szerződés 6. pontja, valamint a bérleti szerződést 2014. január 31. napján módosító okirat a fennálló követelés vonatkozásában nem azt rögzítette, hogy az 2024. december 31. napjáig mentesíti a bérlet díj fizetési kötelezettsége alól. Figyelemmel arra a tényre is, hogy ez a módosító okirat a bérleti szerződés 6. pontját nem módosította, hanem kiegészítette, ezért a szerződés 6. pontjában foglalt kötelezettségek a Bérlet továbbra is kötelezik (az ingatlanban elvégzett értéknövelő beruházások benyújtott számla ellenében történő igazolására). Álláspontunk szerint a Bérbeadó részéről mulasztás nem történt.

- Mint ahogyan azt a 2024. április 8. napján kelt levelünkben is rögzítettük, a számlán szereplő bérleti díj nem a jogviszony teljes tartamára vonatkozik, hanem csak a 2022-es és 2023-as évre. Egyebek mellett ezen összegeket a Cervinus Teátrum 2023. november 21. napján kelt levelében is megküldte az Ön részére, amelyet Ön vállalásával ellentétben 2023. december 8. napjáig nem vitatott. Így a számlán szereplő összeg megegyezik a fent hivatkozott 2023. november 21. napján kelt levélben meghatározott összegekkel (egyebekben a bérleti díj 2011-2024 alakulásáról készített, és az Ön rendelkezésére bocsátott táblázatunk is a számlán szereplő összegeket támasztja alá). Ön nem bocsájtott rendelkezésünkre ellenszámlát, ezért a számla kiegyenlítését megtagadó intézkedését nem áll módunkban figyelembe venni, és mivel a számla a mai napig nem került kiegyenlítésre, ezért a Bérbeadó a szerződés 14. pontja szerinti "máshonnan meg nem térülő, kimutatható anyagi veszteséget okozó károkozó magatartás" rendelkezésére hivatkozva ezt a Bérbeadó súlyos szerződésszegő magatartásnak minősíti. Ezért a szerződés 24. pontjában foglaltak megfelelően - a 2024. április 8.

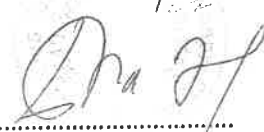
napján kelt levél, mint felszólító levél - jelen levelünket a helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának is tekintjük.

Felszólítom, hogy a jelen felmondás kézhezvételét követő 8 napon belül, de legkésőbb a Szarvasi Vízi Színház, mint építési terület visszaadását követő 5 napon belül az Ön által bérelt ingatlanrészt kiürített állapotban adja vissza a Bérbeadó részére. Az ingatlan kiürítését követően az Önnel egyeztetett időpontban a Bérbeadó átadás-átvételi jegyzőkönyv ellenében veszi birtokba a tulajdonát képező ingatlant. Ezzel egyidejűleg a Bérbeadó tájékoztatja arról is, hogy a meg nem fizetett számla tekintetében fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez a fennálló követelése megtérülése érdekében.

Jelen levelünket a fenntartó Szarvas Város Önkormányzata részére is továbbítottuk.

Szarvas, 2024. május 9.

Tisztelettel



Dósová Zsuzsanna
ügyvezető igazgató