

Megállapodás

helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és az abból fakadó, valamint működési célú támogatás felhasználásával való elszámolásról, továbbá közcélú adomány nyújtásáról

Amely létrejött egyrészről **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 3300 Eger, Dobó tér 2., stat. számjele: 157293258411-321-10, adószáma: 15729325-2-10, képviseli: Vágner Ákos polgármester) mint bérbeadó, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrészről az **Alapítvány a Komplex Kultúrakutatásért** (székhely: 3300 Eger, Széchenyi u. 16., adószáma: 18415605-2-05, nyilvántartási száma: 05-01-0000807, régi nyt. száma: 807/1995) képviseletében Megyesi Balázs kuratóriumi elnök, a továbbiakban **Bérlő** – a Bérbeadó és Bérlő együttesen a továbbiakban: **Felek** -

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy közöttük **2009. október 8.** napján helyiségbérleti szerződés jött létre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 570/2009. (IX. 24.) számú határozatának megfelelően az **egri belterületi 4873 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **3300 Eger, Széchenyi u. 16. szám alatt fekvő** 1135 m² termértékű, 2584 m² hasznos alapterületű **ingatlanra** a bérlemény kulturális-turisztikai funkciójának fejlesztésére és működtetésére vonatkozóan, mely szerződés **2013. december 20. napjával módosításra került** „Helyiségbérleti szerződés 1. számú módosítása” elnevezéssel.
2. Felek rögzítik továbbá, hogy közöttük a Kepes Intézet közösségi szintén működésének biztosítása és a Kepes hagyaték kezelése érdekében 2022. március 1. napjától 2026. december 31. napjáig hatályos **közművelődési megállapodás** jött létre, melynek értelmében Bérbeadó a Bérlő részére évente működési célú támogatás nyújtását vállalta, melyet legutóbb a 2023. költségvetési évben nyújtott. A 2023. évi működési célú támogatás felhasználásáról Felek a jelen Megállapodás megkötéséig terjedő időben egymással nem számoltak el, a 2024. évben működési célú támogatás nyújtására nem került sor. Felek rögzítik azt is, hogy a közművelődési megállapodást a Bérlő a 2024. évi önkormányzati támogatás elmaradására is hivatkozva időközben azonnali hatállyal felmondta.
3. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban hivatkozott helyiségbérleti szerződés 1. számú módosítása szerint az 52/2012. (II. 23.) számú közgyűlési határozat alapján Felek a Bérlő által az ingatlanon végzett – Felek által úgy műszaki tartalmát, mind pedig összegaszerúségét tekintve kölcsönösen elismert és elfogadott - értéknövelő beruházások költségeinek a bérleti díjba történő beszámításában állapodtak meg, mely módosítás alapján a Bérbeadó a 2010-2024. évekre összesen bruttó 320.462.038.- Ft (bruttó Háromszázhúszmillió-négyszázhatvankettőezer-harmincnyolc forint) bérleti díjat számlázott ki a Bérlő részére. Jelen megállapodás megkötésének napján a Bérbeadó által kiszámlázott, de bérbeszámítási kompenzációval nem rendezett bérleti díj követelés összege 254.682.515.- Ft (bruttó Kettőszázötvennégy millió-hatszáznyolcvankettőezer-ötszázötvenöt forint).

4. Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban hivatkozott **helyiségbérleti szerződést közös megegyezéssel jelen megállapodás hatálybalépésének napjával megszüntetik. Jelen megállapodás hatályba lépésének feltétele a Ptk. 6:118. § alapján az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 2024. november 28. napján tartandó ülésén tárgyalandó indítvány alapján a jelen megállapodást jóváhagyó döntése**, mely alapján az a Közgyűlés jóváhagyó döntésének napján lép hatályba. Felek jelen Megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a megállapodás hatályba lépéséig nem tesznek olyan jognyilatkozatot, cselekményt, amely a megállapodásban foglalt kötelezettségeik teljesítését ellehetetleníti, vagy a másik fél által vállalt kötelezettségek teljesítését elnehezíti. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Megállapodás az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a jóváhagyást megtagadó döntése miatt nem lépne hatályba, úgy ezen okból egymással szemben a Megállapodás megkötésével összefüggésben semmilyen követeléssel nem élnek.
5. **Felek** az egymás felé fennálló követeléseiket teljeskörűen és véglegesen jelen megállapodásban rendezik, és megállapodnak abban is, hogy a Ptk. 6:49. § alapján az egymással szemben fennálló, arra alkalmas követeléseiket beszámítják.
6. **Bérlő** jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy a beruházással érintett – az ÉMOP-2.1.1/B kódszámú pályázatból származó - támogatással szabályszerűen és teljeskörűen elszámolt a támogatást nyújtó felé és a projekt fenntartási időszaka is szabályosan, a záró projektfenntartási jelentésnek az Irányító Hatóság általi jóváhagyó döntésével lezárult.
7. Felek megállapodnak, hogy az ingatlanon elvégzett és **Bérbeadó részére még át nem adott valamennyi értéknövelő beruházás értékét bruttó 262.924.769.- Ft-ban (Kettőszázhatvankettőmillió-kilencszázhuszonnégyezer-hétszázhatvankilenc forintban) állapítják meg**, figyelemmel a 3. pontban foglalt, kompenzációval nem rendezett bérleti díj követelés összegére, valamint a Helyiségbérleti szerződés 1. számú módosításában rögzített és a Felek által kölcsönösen elfogadott értéknövelő beruházási összérték volumenére is.
8. Az értéknövelő beruházás az alábbi jogcímenek kerül átadásra Bérbeadó részére:
 - 8.1. Felek megállapodnak, hogy a **Bérbeadó** által korábban kiállított bruttó 166.179.850,- Ft (bruttó Egyszázhatvanhatmillió-egyszázhetvenkilencezer-nyolcszázötven forint) összegű számla ellenében (2021-2024. évek), a **Bérlő** által az értéknövelő beruházásról kiállított kompenzációs számlák, - melyeket azóta tisztázott indokok miatt **Bérbeadó** korábban nem fogadott be, - jelen megállapodással bruttó 166.179.850,- Ft (bruttó Egyszázhatvanhatmillió-egyszázhetvenkilencezer-nyolcszázötven forint) összegben a **Bérbeadó** részéről befogadásra kerülnek. Bérlő a Megállapodás aláírásával kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy a kompenzáció alá eső számlaérték teljes Áfa tartalmát az állami adóhatóság felé határidőre szabályszerűen megfizette, elszámolta.



- 8.2. Felek rögzítik továbbá, hogy **Bérlő** a 2010.07.31-2018.12.31-ig tartó időszakra vonatkozóan a bérbeszámításhoz szükséges kompenzációs számlát nem állította ki, melynek összege 88.502.665.- Ft (Nyolcvannyolcmillió-ötszázkettőezer-hatszázhatvanöt forint). Bérlő ezért a helyzet megnyugtató pénzügyi rendezésére az ingatlanon 2010. évben elvégzett **értéknövelő beruházás bruttó 88.502.665.- Ft (Nyolcvannyolcmillió-ötszázkettőezer-hatszázhatvanöt forint) értékben meghatározott hányadát közcélú adományként térítésmentesen átadja a Bérbeadó részére**, mely adományozásról jelen megállapodás hatályba lépésével feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát adja.

Bérlő a közcélú adományt *a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 76. §-ban meghatározottak szerint, a települési önkormányzat kulturális alapfeladatainak ellátása céljából, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 7. pontjában nevesített helyi önkormányzatot terhelő közművelődési közfeladat ellátásának támogatására tekintettel adja át.*

Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 11. § (3) bekezdésében és 259. § 9/A. pontjában foglalt feltételeknek a felajánlott közcélú adomány megfelel, és mint ilyen, nem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek.

- 8.3. Felek rögzítik végül, hogy **Bérlő** a 2023. évi működésére **Bérbeadótól 10.000.000.- Ft (Tízmillió forint) összegű támogatást** kapott, mellyel első körben teljes mértékben nem tudott elszámolni a Közgyűlés 2024. június 27-i ülésén tárgyalt előterjesztés szerint. Felek megállapítják, hogy szerződéses jogviszonyuk jelen Megállapodással történő zárása céljából a közöttük - az eddig le nem zárt elszámolás okán - még fennálló támogatási jogviszonyt is rendezni kívánják az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a támogatás felhasználásával való elszámolást és jelen megállapodást is jóváhagyó döntésétől függő hatállyal. Ennek keretében a Közgyűlésnek az elszámolást részben elfogadó döntése esetén **Bérlőt összesen 1.730.449 Ft (Egymillió-hétszázharmincezer-négyszáznegyvenkilenc forint) összegű visszafizetés terheli a Bérbeadó, mint támogatást nyújtó felé, amelyet Bérlő, úgy is, mint támogatott elismer és elfogad.**

Tekintettel arra, hogy **Bérbeadót** a részére a még át nem adott értéknövelő beruházás fennmaradó hányadára vonatkozóan **bruttó 8.242.254.- Ft (bruttó Nyolcmillió-kettőszáznegyvenkettőezer-kettőszázötvennégy forint) fizetési kötelezettség terheli a Bérlő által bruttó 8.242.254.- Ft összegről kibocsátott számla szerint**, így a Bérbeadó és Bérlő jelen alpontban rögzített követeléseiket egymás felé beszámítással rendezik oly módon, hogy a **Bérbeadó az értéknövelő beruházás megmaradt hányada utáni fizetési kötelezettségének a Bérlő által visszafizetendő támogatás összegével csökkentett, bruttó 6.511.805.- Ft-os (bruttó Hatmillió-ötszázttizenegyezer-nyolcszázöt forint) összegét fizeti meg**



ténylegesen Bérló részére, a számlán szereplő legalább 8 napos fizetési határidőn belül azzal, hogy az ingatlan Bérló részéről Bérbeadónak történő birtokba adása, valamint a Kepes Intézetben elhelyezett, a Bérbeadó tulajdonát képező Kepes gyűjtemény 13. pontban részletezett leltár szerinti átadása a jelen pont szerinti Bérbeadói fizetési kötelezettség teljesítését megelőzi.


9. Bérló jelen megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 8.3. pontban rögzített, az egynemű követelések beszámítással történő részbeni rendezését követően fennmaradó Bérbeadói fizetési kötelezettség teljesítésének napjával az ingatlanon elvégzett értéknövelő beruházás teljes egészében átkerül Bérbeadó könyveibe és tulajdonába, melyhez szükséges nyilatkozatokat és dokumentumokat Bérló Bérbeadó részére legkésőbb az ingatlan birtokba adását szolgáló átadás-átvételi eljárás napján átadja, valamint megteszi.
10. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant terhelő, a **közmű szolgáltatók felé fennálló tartozásokat teljeskörűen rendezi a szolgáltatók felé, legkésőbb 2024. december 15. napjáig.** Bérló tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás hatályba lépése előtt keletkezett közműtartozásokat – amennyiben annak megfizetésére a Bérbeadót köteleznék, vagy az ingatlan további rendeltetésszerű használatához az elengedhetetlenül szükségessé válik - Bérbeadó jogosult részére továbbszámolni, vagy nemfizetés esetén peresíteni, függetlenül a jelen megállapodás 11. pontjában foglalt Bérbeadói nyilatkozattól.
11. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban rögzített elszámoláson kívül a már megvalósult beruházás és szolgáltatások kapcsán, továbbá a 2023. évben a Bérbeadó részéről a Bérlónek nyújtott működési támogatás elszámolása kapcsán egymással **teljeskörűen elszámoltak, ezekből fakadóan Feleknek egymással szemben további követelése sem jelenleg, sem a jövőre nézve nincs.** Felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy az egymással való elszámoláshoz kapcsolódóan Bérló a „Kepes Intézet” névhasználati jogát nem adja át a Bérbeadónak.
12. Bérló kifejezetten kijelenti, hogy az ingatlan használatával és birtoklásával kapcsolatos jogai **a Helyiségbérleti szerződés megszűnésének – azaz jelen Megállapodás hatályba lépésének - napján** automatikusan megszűnnek, ennek kapcsán e napon Bérbeadó lép az ingatlan birtokába, melynek természetbeni állapotáról, a Bérló által használt, Bérbeadó rendelkezése alatt álló ingóságokról és eszközök átadás-átvételéről Felek kijelölt kapcsolatartóik útján jegyzőkönyvet vesznek fel, **legkésőbb 2024. december 6. napjáig.** Abban az esetben, ha ennek Bérló nem tesz eleget, Bérló kifejezetten lemond a birtokvédelemhez fűződő jogáról, Bérbeadó pedig jogosult az ingatlant jogos önhatalommal birtokba venni, onnan Bérló eszközeit és műtárgyait a Bérló költségére elszállíttathatja. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérló a civil szervezetek közhiteles nyilvántartásába is bejegyzett, általa a helyiségbérleti szerződés útján bérelt Eger, Széchenyi u. 16. szám alatti ingatlant székhelyeként a továbbiakban nem használja, azt a civil szervezetek nyilvántartásában más címre módosítja legkésőbb 2025. január 31-ig a nyilvántartást vezető Törvényszékhez benyújtott kérelme alapján.




13. Felek rögzítik, hogy **2024. december 6. napjáig, de legkésőbb az ingatlan birtokba adásának napjával** a Kepes Intézetben elhelyezett, a Bérbeadó tulajdonát képező **Kepes gyűjtemény** tételesen, leltár szerint visszakerül **Bérbeadó** birtokába, mely leltár felvételéhez, valamint a gyűjtemény szükség szerinti elszállításához és elhelyezéséhez **Bérbeadó** külső szakértőt vesz igénybe, melyhez **Bérlő** előzetesen hozzájárul. Felek megállapodnak abban, hogy a gyűjtemény Bérbeadó részére történő visszaszolgáltatásáról tételes jegyzőkönyvet vesznek fel, a gyűjtemény leltározása során a Bérlő folyamatosan biztosítja az Alapítvány nevében nyilatkozat megtételére jogosult képviselőjét, meghatalmazottját.
14. Felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitákat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, s csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre. Felek jogvitájuk rendezésére kikötik - hatáskörtől függően - az Eger Járásbíróság, illetve az Eger Törvényszék illetékességét.
15. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban szereplő, a megállapodás megnevezésére (típusára), tárgyára, a megállapodást kötő felek nevére, a megállapodás értékére, valamint ezen adatok változásaira vonatkozó valamennyi adat – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek és a közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével kapcsolatos szabályokról szóló 44/2003. (XI.28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően – nyilvános és ilyenként a **Bérbeadó** részéről nyilvánosságra hozandó.
16. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a megállapodás tárgykörével érintett további jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Jelen okiratot Felek – elolvasás és megértés után – mint akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Eger, 2024. november 27.


.....
Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőtében
Vágner Ákos polgármester
Bérbeadó


.....
Alapítvány a Komplex
Kultúrakutatásért
képviselőtében
Megyesi Balázs kuratóriumi elnök
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Eger, 2024. november 27.

