***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*,**

másrészrőlaz **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 helységbérleti 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 térmértékű, 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 színtér 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 összegszerűségét 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 Kettőszázötvennégymillió-hatszáznyolcvankettőezer-ötszáztizenöt 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 jogcímeken kerül átadásra Bérbeadó részére:
   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.
   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.

* 1. 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-ötszáztizenegyezer-nyolcszázöt forint) összegét fizeti meg ténylegesen Bérlő részére, a számlán szereplő legalább 8 napos fizetési határidőn belül azzal, hogy az ingatlan Bérlő 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 megelőzik.**

1. **Bérlő** 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 **Bérlő** **Bérbeadó** részére legkésőbb az ingatlan birtokba adását szolgáló átadás-átvételi eljárás napján átadja, valamint megteszi.
2. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant terhelő, a **közmű szolgáltatók felé fennálló tartozásokat teljeskörűen rendezi a szolgáltatók felé, legkésőbb 2024. december 15. napjáig**. **Bérlő** 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 továbbszámlázni, vagy nemfizetés esetén peresíteni, függetlenül a jelen megállapodás 11. pontjában foglalt **Bérbeadói** nyilatkozattól.
3. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban rögzített elszámoláson kívül a már megvalósult beruházás és szolgáltatások kapcsán, továbbá a 2023. évben a Bérbeadó részéről a Bérlőnek 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 Bérlő a „Kepes Intézet” névhasználati jogát nem adja át a Bérbeadónak.
4. **Bérlő** 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 Bérlő 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 **Bérlő** nem tesz eleget, **Bérlő** kifejezetten lemond a birtokvédelemhez fűződő jogáról, **Bérbeadó** pedig jogosult az ingatlant jogos önhatalommal birtokba venni, onnan **Bérlő** eszközeit és műtárgyait a Bérlő költségére elszállíttathatja. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérlő 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.
5. 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.
6. Felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitáikat 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 Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék illetékességét.
7. 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.
8. 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**  *képviseletében*  *Vágner Ákos polgármester*  ***Bérbeadó*** | **…………………………………………………………..**  **Alapítvány a Komplex Kultúrakutatásért**  *képviseletében*  *Megyesi Balázs kuratóriumi elnök*  ***Bérlő*** |

Pénzügyi ellenjegyzés:

Eger, 2024. november 27.