

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

OF)  
L. Bilouera!  
Kef

amely egyrészről

### **Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata**

székhely: 7621 Pécs, Széchenyi tér 1.

azonosító szám (törzs-szám/cégjegyzékszám): 478704

adószám: 15478706-2-02

aláírásra jogosult képviselője: dr. Páva Zsolt polgármester  
mint **Bérbeadó,**

másrészről a

### **Pécsi Tudományegyetem**

7622 Pécs, Vasvári Pál u. 4.

OM azonosító: FI 58544

adószám: 15329798-2-02

bankszámlaszáma: MÁK 10024003-00282716-00000000

statisztikai számjel: 15329798-8542-312-02

aláírásra jogosult képviselője: Dr. Bódis József rektor  
mint **Bérlő,**

továbbiakban együttesen, mint **Felek** között jött létre az alábbi feltételekkel:

### **Előzmény:**

A Zsolnay Kulturális Negyed kialakítása az Új Magyarország Fejlesztési Terv Dél-Dunántúli Operatív Programjának „A pécsi Európa Kulturális Fővárosa 2010 program kiemelt projektjeinek megvalósítása” tárgyú tervezési felhívására DDOP-4.1.3/A-2008-0004 azonosító számon regisztrált, Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata által beadott pályázat alapján történik, amelyet a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség (Továbbiakban: Támogató) Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága a 2009. április 28-án kelt, K-2009-DDOP-4.1.3/A.-0004646 iktatószámú levél szerint támogatásban részesített. Támogató és Bérbeadó, mint kedvezményezett, 2009. augusztus 13-án a Zsolnay Kulturális Negyed megvalósítására Támogatási Szerződést kötött.

A Zsolnay Kulturális Negyed Projekt a Dél-Dunántúli Akcióterv (DDAT) 4.1.3.-as számú - Pécs EKF 2010 program kiemelt Projektjeinek megvalósítása – konstrukció keretében kerül kivitelezésre.

### Nyilatkozatok:

1. Bérbeadó tulajdonosa a **40484** és **40511/3** hrsz. alatt felvett, a természetben Pécs, Zsolnay Vilmos u. 37., Felsővámház 50-52-54., Major utca 21., továbbá a Zsolnay Vilmos u. 16. házszám alatt lévő ingatlanokon zajló, Pécs2010 – Európa Kulturális Fővárosa kiemelt beruházás eredményeként létrejövő **„Zsolnay Kulturális Negyed”** (a továbbiakban: ZSKN) létesítmények.
2. A Bérbeadó bérbe adja a Bérelő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlanban lévő összesen **14.617 m<sup>2</sup>** területű létesítményeket, valamint **3.335 m<sup>2</sup>** területű kerteket, parkokat, egyéb szabad területeket (a továbbiakban együttesen: Bérlemény) a Támogatási Szerződés alapján a Művészeti és a Bölcsészettudományi Karának épület- és eszközigenye biztosítása céljából az alábbi megosztásban:

<b>ZSKN - PTE által bérbe vett létesítmények területe</b>		
<b>épület jele</b>	<b>nettó területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>fő funkció</b>
E02	4.545	kerámia doktori iskola
E22		zeneművészeti intézet
E25	2.377	BTK
E32	4.568	oktatóterem
E33		műterem, oktatás, dékánia
E34		JESZ
E74	3.127	szobrász műterem
<b>teljes nettó terület</b>	<b>14.617</b>	
<b>ZSKN - PTE által bérbe vett kertek, parkok területe</b>		
zöldfelület (kert, park)	3.335	
<b>teljes nettó terület</b>	<b>3.335</b>	
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>17.952</b>	

A Bérelő az E32, E33, E34 és E74 jelű épületek körül lévő burkolt felületek (2.454 m<sup>2</sup>) valamint az É1 jelű (182 m<sup>2</sup> területű) híd üzemeltetési és fenntartási költségeit viseli a bérleti díjon felül

A szerződés **1. számú melléklete** a bérbe vett létesítmények helyiségkönyve, amely részletesen tartalmazza a méreteket és funkciókat; illetve a **2. sz. melléklete** a vonatkozó létesítmények alaprajza, illetve a ZSKN helyszínrajza.

3. Bérelő a ZSKN területén elhelyezkedő bérleménye funkcióit a más egyetemi tevékenységhez kapcsolódó funkcióval felcserélheti, a bérleti jogviszony időtartama alatt a funkciókat – az egyetem tevékenységi körén belül – megváltoztathatja.
4. Bérelő az épületeket és helyiségeket megtekintett állapotban a szerződéshez mellékelte **(3. számú melléklet)** leltárban felvett felszerelési tárgyakkal és tartozékokkal együtt

veszi át azzal a kötelezettséggel, hogy a bérleti jogviszony megszűnéskor leltár szerint a rendeltetés szerinti használatnak megfelelő elhasználódás, kopás figyelembevételével köteles visszaadni.

5. Bérbeadó a bérleményért bérleti díjat számít fel, az alábbiak szerint:

	építési beruházás		összesen:
	épületek kivitelezése	területrendezés	
költségek összege (nettó):	2 670 586 853 Ft	65 000 000 Ft	<b>2 735 586 853 Ft</b>
amortizáció alapja (év):	50	50	–
amortizáció mértéke /év:	2%	2%	–
<b>összegeben kifejezve /év:</b>	<b>53 411 737 Ft</b>	<b>1 300 000 Ft</b>	<b>54 711 737 Ft</b>
teljes alapterület (m2):	14 617	3 335	<b>17 952</b>
<b>éves bérleti díj (NETTÓ):</b>	<b>53 411 737 Ft</b>	<b>1 300 000 Ft</b>	<b>54 711 737 Ft</b>
<b>havi bérleti díj (NETTÓ):</b>	<b>4 450 978 Ft</b>	<b>108 333 Ft</b>	<b>4 559 311 Ft</b>

6. A bérleti díj a funkció által elfoglalt terület és kapcsolódó berendezések, eszközök éves amortizációjával egyenlő.  
Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a beruházás befejezésekor, a számlákkal, elszámolással igazolt, tényleges beruházási költség alapul vételével, de változatlanul a bérlemény éves amortizációjának mértékével egyező összegű bérleti díjat megállapítják és jelen szerződést a bérleti díj vonatkozásában ennek megfelelően módosítják. E körben felek jelen nyilatkozata a jövőre vonatkozó jognyilatkozat-tételi kötelezettségvállalásnak minősül.
7. Az egyes épületek fokozatosan kerülnek átadásra. A birtokbaadás napjától 2011. december 31. napjáig a bérleti díjat Szerződő Felek az **átadott épületekre eső**, a 2. és 5. pont szerint ismert alap adatok figyelembe vételével állapítják meg.
8. A megállapított bérleti díj a birtokbaadás napjától 2011. december 31. napjáig változatlan.
9. A Szerződő Felek 2012. január 1. napjától a bérleti díjakat jelen szerződés 6. pontja szerint, a tényleges beruházási költségek ismeretében módosítják, illetve pontosítják.
10. A Bérleti díj fizetésének módja: a Bérelő a bérleti díjat havonta előre, minden tárgyhónap 15. napjáig tartozik bérbeadói számla ellenében átutalással kiegyenlíteni.
11. A bérleti díj fizetésének késedelme esetén a Bérbeadó jogosult a mindenkorai jogszabály szerinti késedelmi kamatot felszámítani. (Jelenleg a Ptk. 301. § és 301/A. §-i szerinti mértékben.)
12. A Bérbeadó, a bérlemény birtokba adását követően szavatosságot vállal azért, hogy a bérelt ingatlan a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak, továbbá szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a

Bérlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza. Nem felel azonban a közművek neki fel nem róható okból, a telekhatáron kívül történő meghibásodásáért, a közmű szolgáltatás szüneteléséért és az ezekből eredő károkért.

Bérbeadó szavatossági kötelezettsége kiterjed arra is, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanok bérleményen kívüli hasznosítása, üzemeltetése (bérlők, használók kiválasztása, rendezvények időpontja, tartalma, jellege stb.) során biztosítja az oktatási, művészeti, tudományos tevékenység (a bérlet célja) folyamatos és zavartalan folytatásához szükséges feltételeket.

13. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény műemléki védetség alatt áll, az épületek homlokzati képét, belső szerkezeti elemeit befolyásoló munkák, átalakítások csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által kiadott engedély alapján végezhetők. Az engedélyeztetés a kezdeményező feladata és költsége. A Bérlő a bérelt épületeken, az épületek helyiségeiben, a helyiségek méreteit, használati funkcióit befolyásoló átalakításokat csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet, ill. végeztethet.
14. Az épületek biztosítása a Bérbeadó, a bérleményben lévő vagyontárgyak biztosítása a Bérlő kötelezettsége. A Bérlő köteles a bérlemény valamennyi létesítményét jó karban tartani, az átvételkor műszaki állapotot megőrizni, rendeltetésszerűen használni, köteles viselni a rendeltetés ellenes használat miatt bekövetkező teljes kárt, ennek elkerülése érdekében köteles tevékenységi biztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony teljes tartama alatt fenntartani.
15. Bérbeadó az ingatlanon a jelen szerződés időtartamára a bérbevett területen kívül az É82 Parkolóház létesítményben a Bérlő kizárólagos használatára összesen 30 db, azaz harminc darab személygépkocsi számára biztosít parkolási területet, amely parkolók együttes üzemeltetési díja az 5. illetve 6. pontban rögzített bérleti díjon felül a 210 db parkolóhelyet tartalmazó parkolóház (É82) bekerülési költségének 30 db parkolóhelyre eső arányos része, mértéke pedig ezen összeg évi 2%-a + ÁFA, amely üzemeltetési díjat Bérlő köteles közvetlenül a Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft. (7630 Pécs, Zsolnay V. u. 37., a.sz.: 20367664-2-02, továbbiakban: ZSÖK Kft.), illetve a parkolóház mindenkori üzemeltetője részére, havonta előre, minden tárgyhónap 15. napjáig, az üzemeltetői díjszámla ellenében, 30 napos fizetési határidő mellett átutalással megfizetni.

## **16. A bérleti jogviszony tartalma**

- 16.1. A bérleti jogviszony időtartama a 2. pontban jelölt területen a létesítmény jogerős hatósági használatbavételi engedélyének kézhezvétele után a tényleges üzembe helyezés időpontjától, a Bérlő birtokba lépésének napjától,
  - az É2-22, az É32-33, és az É34-74 jelű épületek (a továbbiakban: MK épületek) esetén legkorábban 2011. július 1., legkésőbb 2011. augusztus 1. napjától
  - az É25 jelű épület (a továbbiakban: BTK épület) esetén szintén a birtokba lépés napjától, (előreláthatólag 2011. november hónaptól) kezdődően 2031. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szól.

MK épületek vonatkozásában Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben 2011. augusztus 1-ig a Bérbeadó nem tudja az oktatási, tudományos és művészeti tevékenység zavartalan folytatásához szükséges, rendeltetésszerű használatra alkalmas hiba- és hiánymentes műszaki állapotban birtokba adni az MK épületek egészét, mint

egységes bérleményrészt, úgy a Bérló vállalja az épületegyüttes, mint bérleményrészt birtokbavételét és annak napjától az üzemeltetési, fenntartási költségek viselését, azonban – figyelemmel a Bérló oktatási rendjére – bérleti díjat csak a 2011/2012. tanév II. szemesztere kezdetétől (2012. február 1.) fizet.

BTK épületek vonatkozásában Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló vállalja az É25 jelű épület birtokbavételét, és annak napjától az üzemeltetési, fenntartási költségek viselését, azonban – figyelemmel a Bérló oktatási rendjére – bérleti díjat csak a 2011/2012. tanév II. szemesztere kezdetétől (2012. február 1.) fizet. A birtokbavétel feltétele az É25 jelű épület esetében is az oktatási, tudományos tevékenység rendeltetésszerű folytatásához szükséges hiba- és hiánymentes műszaki állapot.

16.2. A jogviszony kezdőnapját Felek a 2. pontban meghatározott létesítmények közül az elsőként birtokba adott épületegyüttes (MK épületek) birtokba adásának napjától számítják azzal, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettség a 16.1. szerint történik. Felek ezen időpontokról külön tételes kimutatást készítenek.

16.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Európai Unió támogatási szerződésben közösen vállalt fenntartási kötelezettség időtartamának lejártát követően együttesen értékelik a bérleti időszakot és az Önkormányzat vagyonrendeletében foglalt szabályok, feltételek figyelembe vételével felülvizsgálják a szerződés rendelkezéseinek aktualitását, amely eredményeként a szerződést közös megegyezéssel írásban módosíthatják.

A Bérlőt megilleti az indokolás nélküli rendes felmondási jog, amely gyakorlása esetén a szerződés megszűnésének időpontja legkorábban 2021. augusztus 31. Bérló a felmondási jogát a Bérbeadóhoz intézett, címzett és igazolt módon közölt írásbeli jognyilatkozattal gyakorolhatja, egy éves felmondási idő mellett, első alkalommal legkorábban 2020. augusztus 31-ig bezárólag, azt követően minden év augusztus 31-ig bezárólag közölt felmondással a következő év augusztus 31-re vonatkozóan.

16.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló

a.) közvetlenül viseli a bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi költségeket (áram, távfűtés, víz-, szennyvíz díj, szemétszállítás stb.)

b.) viseli a bérlemények rendeltetésszerű használatához szükséges, úgynevezett üzemeltetési feladatok (pl. őrzés-védelem, parkgondozás, hó- és síkosság mentesítés stb.) költségeit, belátása szerint közvetlenül, saját szervezete, vagy megbízottjai, illetve szakfeladatok ellátására jogosult szervezetek útján (utóbbiak a továbbiakban együtt: Harmadik Személy).

c.) Felek egyező akarattal az üzemeltetés körébe sorolják azokat a feladatokat is, melyek a megvalósult beruházás rendeltetésszerű használata körében a jótállási és szavatossági jogok érvényesíthetőségének megőrzéséhez nélkülözhetetlenek (pl: karbantartási feladatok). Bérló köteles e körben a Beruházás lebonyolítását végző **Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt-vel** (székhelye: 7621 Pécs, Mária utca 9., adószáma: 20599052-2-02., képviseli: Merza Péter János vezérigazgató) együttműködni, az együttműködés részletes feltételeit külön szerződésben rögzíteni, jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül.

- d.) A Bérelő jogosult a 2. pontban táblázatszerűen is kimutatott bérlemény helyiségeit és területrészeit a Bérelő oktatási, tudományos, művészeti tevékenységi körén belül külön korlátozás és hozzájárulás nélkül használni és hasznosítani, ideértve a tevékenységéhez kötődő másodlagos üzleti célú hasznosítást is.
- e.) Bérelő a bérlemény használata és hasznosítása körében a bérleti díjon felüli üzemeltetési, fenntartási költségek körében viseli a rendeltetésszerű használat mellett előálló kopásból, elhasználódásból eredő állagmegóvási, karbantartási, a meghibásodásokból eredő javítási költségeket, így különösen a festés, mázolás, aljzatburkolatok, elektromos kapcsolók, csatlakozók, végpontok, csaptelepek és egyéb vizes szerelvények, belső nyílászárók vonatkozásában. A Bérbeadót terheli a falszerkezetek, az épületgépészeti és villamossági hálózatok, az ezekhez tartozó mérőelosztók, csatlakozók, szerelvények, a tetőhéjalás és tetőszerkezet, a külső nyílászárók (hő- és vízszigetelés) karbantartása, javítása.  
Bérelőt terheli a tevékenysége körében rendeltetésellenes használat vagy szándékos rongálás miatti meghibásodások, károk helyreállításának, javításának költsége

16.5. A 16.4.a.) pont szerinti közüzemi díjak viselése kérdésében a felek az alábbiakban egyeznek meg:

- a.) A Bérbeadó felhatalmazza a Bérelőt arra, hogy az önálló mérőhely kialakítására alkalmas műszaki feltételek fennállása és a közüzemi szolgáltató részéről önálló fogyasztókénti elfogadás esetén Bérelő a közüzemi szolgáltatónál önálló fogyasztóként közvetlenül bejelentkezzen.  
Ezek a közüzemi szolgáltatások a víz és csatorna, a fűtés és a hulladékszállítás, valamint az internet-szolgáltatás.  
Bérelő vállalja, hogy az önálló fogyasztókénti bejelentkezést saját költségére és intézkedése mellett elvégzi.  
A közüzemi szolgáltatók listáját, azonosítóit a Felek a **4. számú mellékletben** rögzítik.
- b.) Az elektromos áram szolgáltatás esetében a közüzemi szolgáltató felé a fogyasztó a ZSÖK Kft., a Bérelő az almérők szerinti fogyasztást fizeti meg számla ellenében, közvetlenül a ZSÖK részére közüzemi díj áthárított szolgáltatása címén.

A Bérelő köteles a ZSÖK Kft-vel az áramszolgáltatási díj fizetés módjában megállapodást kötni, a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül, amely egy példányát Bérelő tájékoztatás céljából a Bérbeadó részére megküldi.

A Bérelő, a Bérbeadó és a ZSÖK Kft. együttműködnek annak érdekében, hogy az áramszolgáltatás bérleményre vonatkozó, műszakilag elkülönült önálló mérőhelyekénti kialakítását és Bérelőnek az áramszolgáltatás tekintetében is önálló fogyasztókénti bejelentését a szolgáltató lehetővé tegye.

- 16.6. A ZSKN műszaki és funkcionális üzemeltetésével, a közüzemi szolgáltatások igénybevételével és díjak megfizetésével, az üzemeltetés koordinációjával kapcsolatos együttműködés részletes szabályait a ZSKN egyéb részeit üzemeltető ZSÖK Kft.-vel a Bérló a 14-15.), a 16.4.b.) és a 16.5.b) pontoknak megfelelően külön megállapodást köt, a jelen megállapodás aláírását követő 30 napon belül, és annak egy példányát tájékoztatásul a Bérbeadónak megküldi.
- Felek rögzítik, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed Működési Kódexében foglaltak kizárólag a Bérló és a ZSÖK Kft. között a fentiek szerinti megállapodásban írt rendelkezések tekintetében és keretek között kötelezőek a Bérlóre, a bérlemény használatára, hasznosítására, üzemeltetésére és általában a bérloői jogokra és kötelezettségekre az e megállapodásban írtak a meghatározóak.
17. A Bérló vállalja, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed Működési Kódexében foglaltakat a Kódex hiteles szövegének átadását követően a 16.6. pont szerinti megállapodás keretei között és rendelkezései szerint figyelembe veszi és alkalmazza.
18. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés a 16.3. pontban írt bérloői jogosultságoktól eltekintve a határozott idejű bérleti jogviszonyra tekintettel rendes felmondással nem szüntethető meg. Felek a szerződést közös megegyezéssel, szabályszerűen aláírt szerződést módosító okiratban módosíthatják vagy szüntethetik meg.
- Bármely fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, amennyiben a szerződésszegő fél írásbeli felhívásra a szerződésszerű állapotot haladéktalanul, illetve ésszerű határidőn belül nem állítja helyre, és a szerződésszegésből eredő károkat nem téríti meg. (rendkívüli felmondás)
- A rendkívüli felmondás a másik félhez címzett és igazolható módon közölt írásbeli nyilatkozattal gyakorolható.
19. Felek megegyeznek abban, hogy a megállapodásból eredő vitás kérdéseket elsősorban közös megegyezéssel kötelesek rendezni. Ennek meghíúsulása esetére Felek a per tárgya és értéke szerint hatáskörrel bíró Pécsi Városi Bíróság, illetve a Baranya Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
20. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy jogviszonyuk fennállásakor a mindenkori hatályos jogszabályokat, az „Előzmények”-ben hivatkozott Támogatási Szerződés vonatkozó rendelkezéseit, a Helyi Önkormányzati rendeletekben előírtakat, továbbá a ZSÖK Kft.- és a Bérló között a 16.6. pont szerint, valamint a Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt. és a Bérló között a 16.4. c) pont szerint megkötött megállapodásban előírt rendelkezéseket betartják, azokat alkalmazzák, a megsértésükkel bekövetkező kárért a felelősséget viselik.
21. A Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy jelen jóváhagyott szerződésüket Nemzeti Fejlesztési Ügynökség (Továbbiakban: Támogató) Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága tudomására hozzák.

Jelen szerződést a Felek képviselői a szükséges testületi jóváhagyások alapján, átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Pécs, 2011. június 11.

**Bérbeadó:**

**Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata**



.....  
**Dr. Páva Zsolt**  
 polgármester



**Bérlő:**

**Pécsi Tudományegyetem**



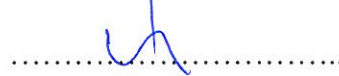
.....  
**Dr. Bódis József**  
 rektor



**Ellenjegyzők a PTE részéről:**



.....  
 Krutki Józsefné Dr.  
 gazdasági főigazgató, gazdasági ellenjegyző



.....  
 jogi ellenjegyző