**MEGÁLLAPODÁS**

-tervezet-

Amely létrejött egyrészről az **AGORA Savaria Nonprofit Kft.** (székhely: 9700 Szombathely, Március 15. tér 5., adószám: 18886607-2-18, Cg.: 18 09 108728, statisztikai számjele: 18886607-9499-572-18., képv.: Horváth Zoltán üv.), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről az

**EUROSOLVING Kft.** (székhely: 9700 Szombathely, Semmelweis utca 5., adószám: 13948801-2-18, Cg.: 18 09 107227, statisztikai számjele: 13948801-9329-113-18., képv.: Farkas Mihály üv.), mint Bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között

az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük bérleti szerződés áll fenn a Szombathely 6226/8 hrsz.-ú ingatlanon található AGORA – Savaria Filmszínház megnevezésű ingatlan földszintjén található **131 m2 alapterületű kávézó helyiség** vonatkozásában (a továbbiakban: Bérleti Szerződés). Felek rögzítik továbbá, hogy a bérleti szerződés közöttük 2030. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra áll fenn.

Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződéshez kapcsolódóan a felek között „Terasz bérleti szerződés” is létrejött a kávézóhelyiség előtti 24 m2 területű terasz vonatkozásában, amely a Bérleti szerződéshez szorosan kapcsolódik.

Felek kijelentik, hogy jelen megállapodásuk mindkettő fenti bérleti szerződésre kiterjed.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt bérleti jogviszonyukat **2023. február 28. napjával közös megegyezéssel megszüntetik**.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlőnek a Bérleti szerződés I.sz. módosítása alapján 2022. szeptember 30. napjáig 9 x 550.000,- Ft + Áfa (br. 6.286.500 Ft), valamint a 2022. október hónapra további 1.100.000,- Ft + Áfa összegű bérleti díj tartozása áll fenn Bérbeadó felé.

A mozi 2022. október 13. napján bezárt, ezzel a nappal a bérlő a kávézót is bezárta. Javasolom, hogy a bezárást követő napokra az októberi bérleti díj megfizetése alól (időarányosan) mentesüljön a bérlő.

A bérleti díj megoszlása:

10.01-10.12.           bruttó    540.774 Ft

10.13-10.31.           bruttó    856.226 Ft

Így a halasztott bérleti díj fizetés címén összesen br. **6.827.274,- Ft** megfizetése terheli.

Az október havi rezsidíj   összege bruttó    **154 980 Ft**, mely növeli a fizetési kötelezettséget.

Ezen felül a bérlőt terheli az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ jogutód nélküli megszűnését követően az önkormányzat könyveibe átvezetett **1.499.183**,- Ft követelés, melynek beszámítását a jelen megállapodás jóváhagyásával együtt Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata engedélyezi.

Felek rögzítik, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 370/2022. (X. 27.) Kgy. számú határozata alapján a bérlemény bezárására tekintettel 2022. november 01. napjától bérleti díj fizetési kötelezettség Bérlőt nem terheli.

Összesen tehát a bérlőt az alábbi összeg megfizetése terheli: **8.481.437,- Ft**. Ezen követelés állítható szembe a bérlő által megfogalmazott, az ingatlanba beépített eszközök és ehhez kapcsolódó munkadíjak 4. pontban részletezettek szerinti összeggel.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő az 1.pontban megjelölt bérleményt - birtokba vételét követően - annak leromlott, nem megfelelő műszaki állapota miatt saját forrásból felújította, átalakította.

Bérlő az ingatlanban az elvégzett munkálatokért [ a.) villanyszerelési alapszerelés, kábelezés, lámpák , dugaljak szerelése, b.) gipszkarton szerkezet építése, szerelése, gipszkarton álmennyezet építése, c.) burkolat cseréje, javítása, d.) vízhálózat felújítása, vízszerelés, WC felújítás, e.) festés, tapétázás, f.) lakatosmunkák elvégzése] bruttó 9.472.654,- Ft összegben megtérítési igényt terjesztett Bérbeadó felé, tekintettel arra, hogy azok kibontása, leszerelése se nem célszerű, se nem gazdaságos, ellenben a beruházás elszámolása esetén az ingatlan értékét növeli.

A fenti értéknövelő beruházásokat igazoló számlák összege mindösszesen **9.472.654**,- Ft, a számlák a jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képezik.

Bérlő büntetőjogi felelőssége tudatában jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy az 1.számú mellékletben csatolt számlákat a bérlemény kialakításához állították ki, a számlákon megjelölt anyag, munkadíj mennyiségek az értéknövelő beruházás elvégzéséhez felhasználásra kerültek.

Bérbeadó kijelenti, hogy a felsorolt munkanemekben a bérleti jogviszony kezdetekor fennálló állapothoz képest beépítésre kerültek az ingóságok, műszaki berendezések, ilyen munkálatokat folytatott ott a bérlő a kávézó kialakításakor.

5./ A felek megkeresték a Vas Megyei Építész Kamarát annak érdekében, hogy az egymással szemben fennálló két követelés beszámítása tekintetében a 2020-as állapothoz képest a beépített ingóságok és az elvégzett munkák tekintetében milyen mértékű árnövekedés történt. A Kamara véleménye szerint – amely a megállapodás 2. számú mellékletét képezi – átlagosan 30-40 %-os az árnövekedés.

Felek rögzítik, hogy az értéknövelő beruházás elszámolására a Bérleti szerződés 26. pontja szerint van lehetőség, mely körülmény figyelembe vételével – a Vas Megyei Építész Kamara véleményét is mérlegelve - szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó 3./ pont alapján fennálló díj követelését és Bérlő 4./ pont alapján fennálló értéknövelő beruházások megtérítése iránti követelését egymással szemben beszámítják akként, hogy a továbbiakban ezen jogcímeken egyik félnek sem áll fenn követelése a másikkal szemben.

Felek kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt bérleti jogviszonnyal összefüggésben egymással teljes körűen elszámoltak, ezzel kapcsolatban egymással szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen egyéb (jogalap nélküli gazdagodás, kártérítés stb.) követelésük nincsen, arról jelen megállapodás aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondanak.

Felek rögzítik, hogy a fentieken túl Bérlő köteles legkésőbb 2023. március 31. napjáig megfizetni a Bérleti szerződés alapján őt terhelő, 2023. február 28. napjáig felmerült közüzemi költségeket.

6./ Bérbeadó vállalja, hogy a bérlemény hasznosításával kapcsolatos pályázat kiírásában rögzíti azt, hogy az ingatlan új bérlőjének lehetősége van a jelenlegi Bérlőtől az ingatlanban található ingóságok ellenérték nélküli átvételére abban az esetben, amennyiben a új bérlő a jelenlegi Bérlő helyébe az általa a Coca-Cola HBC Magyarország Kft.-vel kötött, valamint a Dreher Sörgyárak Zrt.-vel kötött szerződésbe belép. Bérlő kijelenti, hogy ezen szerződések rendelési mennyiség teljesítésére vonatkoznak.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti megállapodásukra tekintettel addig a napig, amíg eredményes pályázatot/pályázatokat követően az új bérlő birtokba nem lép, vagy az azt követő 30 napig, hogy a Bérbeadó a helyiség más célú hasznosításáról nem tájékoztatja a Bérlőt, az ingatlanban jelenleg is megtalálható berendezési tárgyait, ingóságait ellenérték nélkül tárolhatja a Bérlő.

8./ Bérlő és a képviseletében eljáró Farkas Mihály ügyvezető jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény vonatkozásában kiírt pályázati eljáráson részt nem vesz, ajánlatot nem tesz. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fentiek megszegése esetén, továbbá amennyiben Bérlő, vagy Bérlővel kapcsolt vállalkozásnak minősülő társaság, Bérlő bármilyen mértékű tulajdonában álló jogi személy, Bérlőt tulajdonló jogi személy, Farkas Mihály ügyvezető vagy az ő bármilyen érdekeltségében álló jogi személy, vagy Farkas Mihály ügyvezető hozzátartozója az 1./ pontban megjelölt bérleményben 2030. április 30. napjáig bármely módon bérlői pozícióba kerül, úgy Bérlő a jelen megállapodásban beszámított számlatartozásának összegével megegyező, **8.481.437**,- Ft, azaz nyolcmillió-négyszáznyolcvanegyezer-négyszázharminchét forint összegű kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget jelen szerződés aláírásával. Farkas Mihály jelen megállapodás aláírásával a fenti kötbér megfizetésére készfizető kezességet vállal.

9./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Szombathely, 2023. február „ ”

…………………………………. ………………………………….

**AGORA Savaria Nonprofit Kft. EUROSOLVING Kft.**

**képv.: Horváth Zoltán üv. képv.: Farkas Mihály üv.**

**Bérbeadó Bérlő**

………………………………….

**Farkas Mihály**

**készfizető kezes**

Melléklet:

* 1. sz. melléklet: beruházást igazoló számlák
* 2. sz. melléklet: Vas Megyei Építész Kamara véleménye

A megállapodást Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése …../2023.(II.23.) Kgy. sz. határozatával hagyta jóvá.