

## Együttműködési keret-megállapodás

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata** (cím: 1067 Budapest, Eötvös utca 3., adószám: 15735698-2-42, törzskönyvi azonosító száma: 735694, KSH szám: 15735698-8411-321-01, képviseli: Hassay Zsófia polgármester, a továbbiakban: „Önkormányzat”), másrészről

**Állambiztonsági Szolgálatok Történeti Levéltára** (székhely: 1067 Budapest, Eötvös u. 7.; adószám: 15597580-2-51; PIR törzsszám: 597584 000; képviseli: Dr. Cseh Gergő Bendegúz főigazgató, a továbbiakban: "ÁBTL"),

a továbbiakban együttesen: Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### I. Preambulum

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 351/2015. (12.17.) határozatával a Hunyadi téri vásárcsarnok felújításáról, rekonstrukciójáról döntött. A határozat értelmében a rekonstrukció 4 ütemben valósul meg, 2016-ban a vásárcsarnok fejépületei belső tereinek Czigler Győző XIX. század utolsó éveiben készült tervei szerinti, eredeti alaprajz szerinti kialakítás, helyreállítás történt meg.

A második ütemben a fejépületek új, megerősített zárófödémeket kapnak, és a fejépületek tetőrekonstrukciója történik, mely munkálatok jelenleg is zajlanak. A harmadik ütemnek, a homlokzat felújításának és a negyedik ütemnek, a csarnok belső tere megújításának előkészítése folyamatban van, jelenleg a tervezés engedélyeztetési szakaszban jár. Az Önkormányzat a kivitelezési munkákat 2018. - 2019. augusztus között tervezi megvalósítani. A rekonstrukciós munkálatokat az önkormányzat saját forrásból finanszírozza, az előzetes költségbecslések alapján a projekt költsége elérheti a 4 milliárd forintot.

A Hunyadi téri vásárcsarnok teljes körű építészeti és gépészeti megújítását követően a 8654 m<sup>2</sup> területű épület csarnokterében továbbra is piac fog működni modern pavilonokkal és kiszolgáló helyiségekkel. A pinceszint parkolóként, raktárként és egyéb kiszolgáló helyiségként fog funkcionálni, és a csarnok logisztikai igényeinek kiszolgálását valósítja meg, míg a tervek szerint a fejépületekben irodák kerülnek kialakításra.

Az ÁBTL közel húsz éve működik a Hunyadi téri csarnok közvetlen szomszédságában. Az elmúlt rendszer titkosszolgálati tevékenységének feltárásáról és az Állambiztonsági Szolgálatok Történeti Levéltára létrehozásáról szóló 2003. évi III. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi XCIV. törvény által előírt többlet feladatok ellátása érdekében az ÁBTL-nél létszám bővítés, újabb raktárhelyiségek kialakítása és ennek megfelelően új, a jelenlegi épületen kívüli irodák létrehozása vált szükségessé.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg felújítás alatt álló Vásárcsarnok minden szempontból ideális az ÁBTL számára céljainak megvalósításához. Ebből kifolyólag 2017. június 2-án kelt szándéknyilatkozatában a Hunyadi téri vásárcsarnok Eötvös utcai fejépületében kialakítandó irodahelyiség tartós bérbevételi szándékát fektette le, és kérte az Önkormányzat együttműködését.

### II. Az együttműködési keret-megállapodás célja

Tekintettel a Vásárcsarnok rekonstrukciós munkáira, az irodahelyiséget Felek közösen, a leendő bérlő igényeit figyelembe véve kívánják kialakítani. Felek az irodahelyiség felújításának megvalósulását követően köthetik meg a bérleti szerződést.

A jelen megállapodás célja, hogy az Önkormányzat és az ÁBTL közösen meghatározzák a Hunyadi téri vásárcsarnok Eötvös utcai fejpületi iroda helyiségcsoport kialakításának és a közös megvalósítást követően tartós bérletbe adásának feltételeit, alapelveit.

### III. Az együttműködési keret-megállapodás tárgya

A jelen megállapodás tárgya a Budapest VI. kerület 29451. helyrajzi számú, természetben 1067 Budapest, Eötvös u. 5. cím alatti, kivett vásárcsarnok megnevezésű, 3517 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: Vásárcsarnok) Eötvös utcai fejpületének 2. emeletének teljes területén, azaz 449 m<sup>2</sup> területen kialakításra kerülő, iroda funkciójú helyiségcsoport (a továbbiakban: Iroda).

### IV. Az Iroda kialakítási munkálatokkal kapcsolatos alapvető kötelezettségek

1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy Vásárcsarnok kiviteli terveiben, illetve dokumentációiban figyelembe veszi a 2. emelet kiviteli terveit és egyéb műszaki dokumentációit.
2. Felek rögzítik, hogy az Iroda felújítási, kialakítási munkálatait, az alábbiakban részletezettek szerint közösen valósítják meg.
3. A Preambulumban rögzítettek szerint az Önkormányzat a Vásárcsarnok fejpületei belső tereinek eredeti alaprajz szerinti helyreállítását elvégezte. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a Vásárcsarnok rekonstrukciójának keretében az Eötvös utcai fejpületen az alábbi munkálatokat elvégzi:
  - új, megerősített zárófödém építése,
  - teljes körű tetőrekonstrukció,
  - az épület külső homlokzatának műemléki előírásoknak megfelelő felújítása,
  - nyitható ablakok hőszigetelt üvegezéssel történő helyreállítása, motoros fa redőny-árnyékoló szerkezettel, a redőnyök mozgására szolgáló elektromos rendszer kiépítésre kerül.
  - az Irodához kiépít egy 2 csöves VRV rendszer csatlakozó vezetékét, amelyről biztosítja a bérlemény fűtési és hűtési energia igényét. Az Iroda épületgépészeti rendszereit az Irodán belül az ÁBTL tervezi és kivitelezzi. Az ÁBTL köteles a kiviteli terveket az Önkormányzattal, mint tulajdonossal jóváhagyatni,
  - lift telepítése, lépcsőház komplett felújítása,
  - a meglévő, műemléki leltárban feltüntetett 3db belső ajtó felújítása és további 5 db gépészet illetve elektromos fülke ajtó gyártása és elhelyezése
  - tűzjelző rendszer tervezése és kiépítése az ÁBTL által megadott tervszolgáltatás alapján
  - a homlokzati falak mentén utólagos 5 cm vastag Multipor hőszigetelés készítése
  - az Iroda falainak és födémének meszelése.
4. Önkormányzat tájékoztatja az ÁBTL-t, hogy a fenti helyreállítási, felújítási munkák nem tartalmazzák az alábbi munkálatokat:
  - aljzatbeton készítés
  - falfelületek glettelése
  - elektromos szerelési munkák
  - továbbá a fentiekhez szükségesen kapcsolódó kiviteli munkák.
5. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vásárcsarnok Eötvös utcai fejpületének lépcsőháza és előtere teljes körű felújításának finanszírozásához az ÁBTL az Eötvös utcai fejpületben az általa kizárólagosan használt terület nagyságának arányában hozzájárul. A felújítási

*Handwritten signature and initials.*

hozzájárulás részletszabályait Felek a később megkötendő, külön okiratba foglalt megállapodásukban szabályozzák.

6. Az ÁBTL vállalja, hogy saját költségén elvégzi a 4. pontban nevesített munkálatokat, továbbá saját igényeinek megfelelően az Iroda kulcsrakész állapotához szükséges, egyéb munkálatokat. Felek megállapodnak, hogy az ÁBTL az Iroda belső tereinek elosztását, esztétikai kivitelezését saját igényei és tervei szerint végzi el, annak kivitelezési munkáit az általa megbízott vállalkozókkal, saját költségén valósítja meg. E körben kötelezettséget vállal, hogy az általa megbízott vállalkozó a Vásárcsarnok rekonstrukciós munkáit nem zavarja, kizárólag a részére átadott Eötvös utcai fejépilet 2. emeletén jogosult építési munkálatot végezni. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal az építőipari organizációhoz szükséges tevékenység biztosítására, az ÁBTL kivitelezési munkálatainak elősegítésére (pl. az építési terület megközelíthetőségének, teherlift alkalmazhatóságának, az építőanyag raktározási helyének biztosítása). A Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik Fél a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy az általa és részéről megbízott személyek által okozott károkért felelősséggel tartozik. Felek megállapodnak, hogy mindkét fél, illetve képviselőik kötelesek és jogosultak részt venni a Vásárcsarnok épületének egészét, illetve a kizárólag az Eötvös utcai fejépiletet kooperációkon.
7. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a felújítási munkálataik során a tervezéstől a kivitelezésig kölcsönösen együttműködve járnak el, és az együttműködés kötelezettségét saját vállalkozóiktól is megkövetelik. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a kivitelezés időtartama alatt az építési, felújítási munkákhoz szükséges esetleges hatósági eljárásokban együttműködik, tulajdonosi hozzájárulását – az ÁBTL kérelmére – megadja.
8. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat az Eötvös utcai fejépilet 2. emeletét, mint építési területet a gépészeti gerincvezetékek felújítását követően átadja az ÁBTL részére az Irodakialakítás kivitelezésének megkezdése céljából. A Vásárcsarnok rekonstrukciójának a jelenlegi ütemében az Önkormányzaton kívül eső körülményekre (pl. az engedélyezési eljárás, a kiírandó közbeszerzési eljárás időtartama, a kivitelező szerződés szerű teljesítése, szélsőséges időjárási viszonyok) tekintettel az építési terület átadásának pontos időpontja nem meghatározható, ezért azt Felek később, a közbeszerzési eljárások befejeződését követően jelölik meg. Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az építési területet olyan állapotban bocsátja az ÁBTL rendelkezésére, hogy ott az Iroda felújítási, kivitelezési munkái zavartalanul elvégezhetőek legyenek.
9. Felek rögzítik, hogy a kivitelezéssel kapcsolatos együttműködési, munkaterület használati munkavégzési és munkavédelmi részletszabályokat külön megállapodásban, az általuk megbízott kivitelezők bevonásával rögzítik.
10. Az ÁBTL köteles az Eötvös utcai fejépilet 2. emeletét, mint építési területet átvenni, és a kivitelezési munkálatokat olyan időpontban megkezdni, hogy az ne veszélyeztesse a Vásárcsarnok rekonstrukciójának befejezését.
11. Az ÁBTL kötelezettséget vállal, hogy az általa végzett építési, kivitelezési munkákat a vonatkozó magyar jogszabályok, hatósági előírások és szabványok betartásával végzi, illetve végezteti.
12. Az ÁBTL köteles az Iroda kivitelezése során építési műszaki ellenőrt igénybe venni.

13. Az ÁBTL kötelezettséget vállal, hogy a kivitelezés során általa használt valamennyi közüzemi költséget megfizeti.
14. A 2. emeleti Iroda közüzemi szolgáltatását az Önkormányzat az Iroda műszaki átadás-átvételi eljárását követően, attól az időponttól biztosítja az ÁBTL részére, amint az Eötvös utcai fejépilet kivitelezési munkái olyan stádiumba jutnak, hogy a közüzemi szolgáltatás zavartalanul biztosítható és az önálló mérőhely kialakítására alkalmas műszaki feltételek fennállnak. Tekintettel arra, hogy a Vásárcsarnok rekonstrukciójának jelenlegi ütemében az Önkormányzaton kívül eső, a IV/8 pontban részletezett befolyásoló körülményekre tekintettel a közüzemi szolgáltatás biztosításának pontos időpontját Felek később határozzák meg.

#### V. A bérleti szerződésre vonatkozó megállapodások

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Iroda tárgyában a bérleti jogviszonyt külön okiratban rögzített bérleti szerződéssel hozzák létre (a továbbiakban: Bérleti Szerződés).
2. Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul nyilatkozzák, hogy a jelen együttműködési keret-megállapodásban foglaltak teljes körű megvalósulása esetén az Önkormányzat az Irodát bérbe kívánja adni, ÁBTL pedig bérbe kívánja venni. A Bérleti Szerződést Felek határozott időre, annak aláírásától számított 30 év időtartamra kívánják megkötni.
3. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a 2. emeleti Iroda műszaki átadás-átvételi eljárását, a IV. fejezet 14. pontjában körülírt, a Felek által később meghatározandó időpontot követő 15 napon belül egymással Bérleti Szerződést kötnek.
4. Felek megállapodnak, hogy az ÁBTL köteles az Iroda használatáért bérleti és üzemeltetési díjat fizetni.
- 4.1. A bérleti díj mértékét Felek jelenleg nettó 3.030,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegben határozzák meg. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj megállapítása független szakértői vélemény alapján, az azonos kategóriába tartozó irodaházak helyben szokásos, jelenlegi átlagos bérleti díjának megfelelően történik. Tekintettel arra, hogy a Bérleti Szerződést Felek az Iroda közös kialakítását követően kötik meg, Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződésben a bérleti díj mértéke ezen összegnek az időközben a KSH által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növelt összege.
- 4.2. A fizetendő havi üzemeltetési díj összegét Felek az üzemeltetési jogviszonyok létrejöttét követően, a Bérleti Szerződésben határozzák meg.  
Az üzemeltetési díj nem foglalja magában az ÁBTL által a szerződés tartama alatt fizetendő közüzemi költségeket. A közüzemi díjak fizetése az önálló mérőhely kialakítására alkalmas műszaki feltételek fennállása és a közüzemi szolgáltató részéről önálló fogyasztóként elfogadása esetén külön mérőórák által mért fogyasztás alapján történik. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy az Irodára vonatkozó, műszakilag elkülönült, önálló mérőórák kialakításában együttműködnek. A bérleti- és üzemeltetési díjon felül az ÁBTL-t ÁFA fizetési kötelezettség is terheli.
5. A bérleti és az üzemeltetési díj az Iroda birtokbaadásától kezdődően, havonta előre fizetendő az Önkormányzat által kibocsátott számla ellenében.

6. Felek megállapodnak, hogy az ÁBTL IV. fejezetben részletezett, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Eötvös utcai fejpület 2. emeletén elvégzett értéknövelő beruházási munkálataira tekintettel az ÁBTL-t bérbeszámítási jog illeti meg. Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet 43/A. § (3) bekezdése értelmében a beruházási költségek vagy azok egy részének megtérítése kizárólag bérbeszámítással történhet, melynek mértéke a mindenkor fizetendő bérleti díj 50%-áig terjedhet.
7. Felek megállapodnak, hogy az ÁBTL beruházási munkáit előzetesen, legkésőbb az Iroda kivitelezési munkálatok megkezdéséig egyeztetni az Önkormányzattal a kivitelezési költségvetését annak érdekében, hogy a Felek meghatározhassák, az ÁBTL-t milyen összeg erejéig illeti meg a bérbeszámítás joga.
8. Felek megállapodnak, hogy az ÁBTL a V/7. pontban meghatározott, és az Önkormányzat felé számlával igazolt kivitelezési összeg erejéig a bérleti díj 50%-ával csökkentett bérleti díjat köteles megfizetni. A teljes összeg bérbetudásának lejártát követően az ÁBTL a teljes bérleti díj fizetésére köteles. Felek a bérbeszámítás részletszabályairól külön megállapodást kötnek.
9. A bérleti díj minden év január 01-jétől az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan növekszik, valamint az Önkormányzat jogosult az egyéb szolgáltatások díjait a mindenkor hatályos jogszabályoknak és ármegállapító rendelkezéseknek megfelelően automatikusan módosítani. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj mértékét 3 évente közösen felülvizsgálják, és azt független szakértői vélemény alapján, az azonos kategóriába tartozó irodaházak helyben szokásos átlagos bérleti díjának megfelelően állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy a szakértői vélemény díját közösen, fele-fele arányban viselik. Felek rögzítik, hogy az első bérleti díj felülvizsgálat 2022. március 31. napjáig esedékes.
10. Az ÁBTL tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a Bérleményben csak és kizárólag a szerződésnek megfelelő tevékenységet folytathat, azt kizárólag irodaként használhatja. Önkormányzat felhívja az ÁBTL figyelmét, hogy az Eötvös utcai fejpület földemterhelése a 150 kg/m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, így raktározás, az irodáin kívüli minden egyéb levéltári funkció céljára nem alkalmas. Mindezekre tekintettel Felek megállapodnak, hogy amennyiben ÁBTL a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy azt felek rendkívüli felmondási oknak tekintik, és Önkormányzat jogosult egyoldalú nyilatkozattal a Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

## VI. Egyéb rendelkezések

1. Felek kötelesek a jelen együttműködési keret-megállapodás során kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, a tisztességes üzleti magatartás követelményeinek megfelelően eljárni. Felek megállapodnak, hogy a jelen együttműködési keret-megállapodás kizárólag a Vásárcsarnok Eötvös utcai fejpületének IV. fejezetben meghatározott rekonstrukciós munkáinak megkezdése előtt szüntethető meg rendes felmondással.
2. Szerződő Felek kötelesek megtéríteni teljes körűen azt a kárt, amelyet a jelen keret-megállapodás rendelkezéseinek megszegésével a másik félnek okoznak.

U. u. u. u.

2. 11. 1. 7. 7

3. Jelen keret-megállapodás a Felek egyetértésével csak írásban módosítható. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
4. Felek kötelesek egymással jóhiszemű tárgyalásokat folytatni, és ennek keretében a jelen megállapodást kiegészíteni vagy módosítani, amennyiben a jelen szerződés megkötését követően felmerülő körülmény azt indokoltá teszi.
5. Felek kapcsolattartói és értesítési címei az alábbiak:

Az Önkormányzat nevében:

**Papp László**, alpolgármester

Cím: 1067 Budapest, Eötvös u. 3.

E-mail: [papp.laszlo.terezvaros@gmail.com](mailto:papp.laszlo.terezvaros@gmail.com)

Telefon: +36 (1) 351-7967

Az ÁBTL nevében:

**Polgár Sándor**, főosztályvezető.

Cím: 1067 Budapest, Eötvös u. 7.

E-mail: [polgar@abtl.hu](mailto:polgar@abtl.hu)

Telefon: +36 (1) 413-2355

Ellenkező értelmű írásos értesítésig a Felek a fent körülírt értesítési címére küldött jognyilatkozatok és értesítések kézbesítettnek és joghatályosnak minősülnek abban az esetben is, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezett vissza. A visszaérkezett jognyilatkozat, értesítés a postára adás napját követő 5. (ötödik) naptári napon minősül kézbesítettnek.

6. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen keret-megállapodás bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni.
7. Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük a jelen megállapodással kapcsolatban vitás kérdés keletkezik, azt tárgyalásos úton kívánják rendezni.
8. Önkormányzat nyilatkozza, hogy Magyarországon bejegyzett önkormányzat, és ügyletkötési jogosultságában korlátozva nincsen.
9. ÁBTL nyilatkozza, hogy költségvetési szerv, ügyletkötési jogosultságában korlátozva nincsen. ÁBTL nyilatkozza továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint átlátható szervezetnek minősül, és az Önkormányzattal szembeni vagy egyéb köztartozása nincsen.
10. A jelen együttműködési keret-megállapodást Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a 252/2017. (XI. 30.) számú határozatával hagyta jóvá.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelet és Budapest

 M. M.

Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2006. (III. 21.) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

12. Jelen megállapodás 6 (hat) példányban készült.

Szerződő Felek jelen megállapodást elolvasták, értelmezték, és ezután azt, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt Budapest, 2017. december 7.



Budapest Főváros VI. kerület Terézváros  
Önkormányzata

Képviseli: Hassay Zsófia polgármester

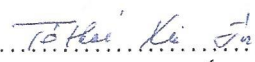
  
.....  
Dr. Mogyorósi Sándor  
jegyző



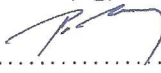
Állambiztonsági Szolgálatok Történeti  
Levéltára

Képviseli: Dr. Cseh Gergő Bendegúz  
főigazgató

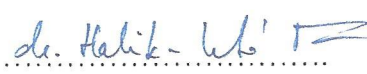
Pénzügyi ellenjegyző:

  
.....  
Tóthné Kis Éva  
főosztályvezető

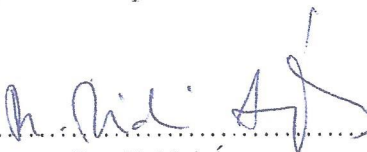
Pénzügyi ellenjegyző:

  
.....  
Polgár Sándor  
főosztályvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. december 7.  
napján:

  
.....  
Dr. Halik-Szabó Vivien  
jogtanácsos

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. december ...  
napján:

  
.....  
Dr. Zsidai Ágnes  
jogtanácsos

*Vivien*  
Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi  
Polgármesteri Hivatal  
1067 Budapest, Eötvös utca 3.  
Dr. Halik-Szabó Vivien  
jogtanácsos  
Az igazolvány száma: 16319

**Dr. Zsidai Ágnes**  
Zsidai & Szekfű Ügyvédi Iroda  
1126 Bp., Kiss János altb. 26. I/13.  
+36 30/506 1705; +36 20/9628-556  
zsidai.agnes@upcmail.hu