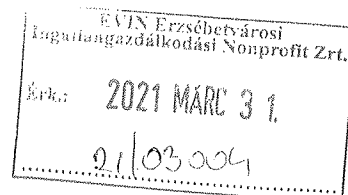


2021 MÁRC 31.

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában
amely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

SZJ: Vagyonkezelés.: 7020125
Víz-csatorna: 4100910
Reklám: 7440

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,
statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az EVIN
Erzsébetvárosi Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)
 2. Bérelő: **Milestone Consulting Kft.**
Rövidített név: Milestone Consulting Kft.
Székhely: 1062 Budapest, Bajza u. 44. III. Em.
Képviselet címe: 1062 Budapest, Bajza u. 44. III. Em.
Nyilvántartási szám: 01-09-945936
Adószám: 22946632-2-42
Képviselőre jogosult: Palasics Péter
Állandó lakcím: 2030 Érd, Folyondár u. 34.
Születési hely, idő: 1988. 05. 25.
Anyja neve: Szabó Zsuzsanna
Személyazonosító ig. száma: 934915CE
- a továbbiakban, mint **Bérelő,**
együttes említésük esetén „Szerződő Felek”
- Bérelői tevékenység: **Oktatási és tehetségfejlesztési, valamint a bérleti szerződés mellékletét képező szakmai pályázatban leírt tevékenység**
 3. Bérbeadói hozzájárulás: **KT 201/2021.(II.18.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérbeadásához**
 4. Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: **11890-01/99/00/01; 11890-01/99/00/02; 11890-01/99/00/03; 11890-01/99/03/00; 11890-01/99/03/01**
Cím: **1077 Budapest, VII. kerület, Wesselényi utca 17.**
Hrsz.: **34482**
1688 m²
 5. Bérlet tartama: **2021. április 1. napjától 2026. március 31. napjáig 5 éves határozott időre, amely feltételhez kötötten maximum 15 évre meghosszabbítható**

Felek egyetemesen rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő a bérleti szerződés határozott, 5 éves időtartama alatt az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyított jelentős, legalább az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházást végez el, úgy a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb 15 év lehet.

6. Bérleti díjak:

Éves bérleti díj: **18.240,- Ft/m²/év + ÁFA**
Fizetendő havi bérleti díj: **1520 Ft/m²/hó + ÁFA**
2021. április 30. napjáig: 2.293.680,- Ft/hó + ÁFA
2021. május 1. napjától: 2.565.760,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: a helyiség birtokbaadásának napja.

7. **A Bérbeadó a bérleményt a Bérló által megismert, megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a Bérló rendelkezésére. A Bérló a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a bérlemény saját céljaira megfelelő.**

A helyiség Bérló általi birtokbavételének, a jelen szerződés 34. pontja szerinti közjegyzői okirat leadásától számított 60 napon belül kötelezően meg kell történnie, a Bérló köteles a 2. és 14. pontban meghatározott tevékenységét megkezdeni. A jelen pontban meghatározott határidőben történő birtokba vétel elmulasztása vagy megsértése a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosító súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó – a meghíúsulási kötbér érvényesítése mellett – élhet a rendkívüli felmondás jogával.

8. A Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a bérlemény birtokbaadása két, egymástól elkülönült időpontban történik, az alábbiak szerint:

Birtokbaadás I. időpontja: 2021. 04. 01.; Átadott terület: 1509 m²

Birtokbaadás II. időpontja: 2021. 04. 30.; Átadott terület: 179 m²

A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv, a továbbiakban „Jegyzőkönyv” alapján, a bérlemény kulcsainak a Bérló részére történő átadásával történik. A Bérló jogosult a közös területek használatára a többi tulajdonos, bérló zavarása nélkül, továbbá köteles a közös területeket a Bérbeadó által meghatározott rendeltetésszerű módon használni, valamint nem jogosult a közös területeken személyek vagy tárgyak elhelyezésére, illetve tárolására, továbbá nem jogosult a közös területek kizárólagos használatára. A Bérló nem veheti igénybe a bérleményen kívül elhelyezkedő ingatlan-területeket, azok használatára a Bérló nem jogosult.

A Jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben igazoltan eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.

9. A Bérló köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles tőlni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a Bérló felel.

10. **Bérló jelen szerződés megkötését megelőzően megfizetett 7.697.280,- Ft pályázati biztosítékot, mely megfelel az óvadék összegének,** a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15507008-06530000 számú Letéti számlájára, amely összeg teljesítése a Bérlemény birtokba vételének feltétele. Az óvadék a Bérló szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból Bérlóre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérló az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.

A Felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegét a Bérbeadó nem emeli a bérleti díj emelésével egyidejűleg, tehát az óvadék összege a bérleti szerződés időtartama alatt nem változik, kivéve azt az esetet, ha a Bérbeadó a jelen pontban írtak szerint az óvadék teljes

összegét vagy valamennyi részét felhasználja. Erre az esetre a Felek rögzítik, hogy az óvadék összegét a Bérló köteles a mindenkor aktuális bérleti díj háromszoros összegére kiegészíteni, a Bérbeadó ez irányú írásbeli felszólításától számított 5 (öt) munkanapon belül.

A Bérló a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Bérbeadónak a Bérló által esetlegesen ki nem fizetett bérleti díjból, vagy ki nem egyenlített, a Bérlemény fenntartásához kapcsolódó költségekből, továbbá esetleg a Bérleményhez kapcsolódó egyéb, Bérlőnek felróható mulasztásból, hanyagságból keletkezett károk miatti vagy egyébként a Bérlőt terhelő költségből eredő követelése keletkezik a Bérlóval szemben, ezt a követelését a Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítse, az óvadék összegéből levonja. A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadék összegét a Bérló által okozott károk kijavítására felhasználni, a Bérló külön írásos hozzájárulása nélkül is.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

Amennyiben Bérbeadó visszafizetési kötelezettsége beáll, azaz a jogviszony további Bérlófi fizetési kötelezettség nélküli megszűnése esetén, a Bérbeadó köteles a jogszerűen igénybe nem vett óvadék összegét 30 (harminc) napon belül Bérló részére Bérló pénzforgalmi számlájára történő átutalással visszafizetni, kamatmentesen, miután a Bérló a Bérleményt jogszerűen visszaszolgáltatta a Bérbeadó részére.

11. A Bérló a bérlemény használatáért a Bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér Bérló általi megfizetése Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-20600444** számú pénzforgalmi számlájára előre történő átutalás útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgy hó 15. napjáig, előre, egy összegben, a Bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

Amennyiben a Bérló valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelme idejére, a megfizetni elmulasztott összeg után köteles a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot is fizetni a Bérbeadó részére.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a Bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a Bérló viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram stb.) díját.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy 2021. december hó 31. napjáig a bérleménnyel kapcsolatos áramszolgáltatások díját a Bérbeadó Bérló részére továbbszámolja.

A Bérló kifejezetten vállalja, hogy a villanyórákra vonatkozó szerződéseket 2021. december hó 31. napját követő 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy 2022. november hó 01. napjáig a bérleménnyel kapcsolatos gázszolgáltatások díját a Bérbeadó Bérló részére továbbszámolja.

A Bérló kifejezetten vállalja, hogy a gázórákra vonatkozó szerződéseket 2022. november hó 01. napját követő 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A Bérló kifejezetten vállalja, hogy a vízfogyasztással kapcsolatos mérőórákra, valamint a felvonóra vonatkozó szerződéseket az ingatlan birtokbaadását követő 30 napon belül a saját

nevére átíratja, és ennek megtörténtét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel és felvonó karbantartási szerződéssel) igazolja.

A Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérelő a bérlemény közüzemi mérőórái tekintetében saját nevére szóló közüzemi szerződéseket kössön.

A Bérelő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát (azok aláírását követően haladéktalanul) a Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

A Bérelő köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

- a Bérelő által a Bérlemény tekintetében fenntartandó, teljeskörű, jelen szerződés 21.pontjában rögzített felelősségi körben a biztosítási költségek (Bérleményre, illetve a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra, ingóságokra vonatkozó biztosítás stb.),
- a Bérelőt terheli a Bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítását meg nem haladó karbantartási, fenntartási és javítási munkák költsége,
- a Bérelőt terheli a Bérlemény - ideértve az épület, bútorok, kert - birtokba adáskori állapotának megfelelő állapot megőrzéséhez, fenntartásához, továbbá a Bérlemény takarításához kapcsolódó valamennyi költség.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

14. A Bérelő a bérleményt kizárólag **Oktatási és tehetséggfejlesztési tevékenység, valamint a bérleti szerződés mellékletét képező szakmai pályázatban leírt céloknak** megfelelően használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához, különösen a bérlemény albérletbe adásához - a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett jogosult székhelyként/telephelyként/fióktelepként/központi ügyintézési helyként bejelenteni az illetékes hatóságok/cégbíróság felé.

15. A Bérelő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A Bérelő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó egyéb személyek magatartásáért, sajátjaként felel.
16. A Bérelő nem ruházhatja át a bérleménnyel kapcsolatos jogait, így - különösen, de nem kizárólag - nem jogosult a bérlemény egy részét vagy egészét albérletbe, használatba adni, birtokát vagy tartózkodás jogát átengedni akár ellenszolgáltatás fejében, akár anélkül, kivéve, ha arra Bérbeadó előzetes, kifejezett, írásbeli engedélyt adott.
17. A Bérelő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, az azokért való felelősséget a Bérbeadó kifejezetten kizárja. A hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a Bérelő által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, a Bérelő a Bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat, a tevékenységet nem kezdheti meg, illetve amennyiben a fentiek ellenére Bérelő megkezdi a tiltott, nem engedélyezett tevékenységet, és felszólítás ellenére haladéktalanul nem fejezi be, az súlyos szerződésszegésnek minősül, amely jogkövetkezményeként Bérbeadó jogosult az azonnali hatályú felmondásra.

A Bérelő tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási

munka végzésére van szükség.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, karbantartani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A Bérló a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

A Bérló köteles azonnal elhárítani minden kárt, ami tevékenységével, a bérlemény használatával összefüggésben keletkezett. Amennyiben a Bérló, a Bérbeadó értesítése ellenére, az értesítésben adott időtartamon belül ennek nem lenne eleget, úgy a Bérbeadónak jogában áll a szükséges munkálatokat a Bérló költségére elvégeztetni. Ha a veszély fenyegető, vagy a Bérló tartózkodási helye ismeretlen, külön értesítésre, illetve időtartam megjelölésére nincs szükség.

A Bérló az észlelést követően, köteles a Bérbeadót azonnal, de legkésőbb az ok felmerülését követő munkanapon értesíteni a bérleményben keletkezett minden kárról, amelynek elhárítása a Bérbeadó feladata. A késedelmes értesítésből származó károkért a Bérló felelős. A Bérló továbbá felelős, ha valamely hiba elhárításának szükségességéről nem, vagy nem időben értesítette a Bérbeadót, illetve sürgős esetben nem gondoskodott maga - a Bérbeadó költségére - a hiba elhárításáról a bérbeadó egyidejű értesítése mellett. A Bérló értesítését követő 5 (öt) munkanapon belül a Bérbeadó köteles eljárni a bekövetkezett kár felmérése érdekében, illetőleg amennyiben annak elhárítása a bérbeadói felelősség körébe esik, úgy köteles a kár elhárítását a hivatkozott határidőn belül megkezdeni és a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a bérloi bejelentéstől számított 10 (tíz) munkanapon belül befejezni. Abban az esetben, amennyiben a kár mértékére tekintettel a hivatkozott határidő kevésnek bizonyul, úgy a Felek az elhárítás határideje tekintetében kötelesek jóhiszemű tárgyalásokat folytatni és ennek eredményeként a határidő tárgyában közösen megegyezni a Bérló jogos és méltányolható érdekeit szem előtt tartva.

19. Ha a Bérló a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a Bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Bérló tudomásul veszi, hogy kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a Bérleményben bármilyen átalakítást, építési munkát.

20. A Bérló köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégeztetni.

A Bérló jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

21. A Bérló felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A Bérló köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a Bérló felel. A Bérló vállalja, hogy a jelen Szerződés teljesítése vonatkozásában egy Magyarországon bejegyzett biztosítónál biztosítást („Biztosítás”) köt, amely kiterjed vagyontárgybiztosításra a bérlemény berendezési, felszerelési tárgyai vonatkozásában; „all risk” (munkáltatói, harmadik

személyekkel szembeni, polgári és szakmai, stb.) felelősségbiztosításra. A Biztosításnak ki kell terjednie a Bérló közreműködői és alkalmazottai által okozott károkra is. A Bérló vállalja, hogy a Biztosításra vonatkozó biztosítási szerződést – a Biztosítás által igazoltan átvett biztosítási ajánlat másolatát – bemutatja a Bérbeadónak. A Bérló a biztosítási szerződés/kötvény egy példányát köteles átadni Bérbeadó részére.

A Bérló köteles a Biztosítást a szerződés időtartama + 30 (harminc) nap időtartam alatt folyamatosan fenntartani. A Bérló kötelezettséget vállal továbbá a biztosítási kötvényekben foglalt feltételek teljesítésére, a biztosítási díjak előírt fizetésére, a biztosítás fenntartására a jelen Szerződés, és a biztosító feltételei szerint, valamint a biztosítás idejének folyamatos meghosszabbítására annak érdekében, hogy az a bérleti időszak egészére érvényes legyen. A Bérló köteles a biztosított időszak lejártá előtt legkésőbb 30 (harminc) nappal meghosszabbítani a Biztosítást a következő biztosítási periódusra, és az erről szóló igazolást – a biztosított időszak megszűnéséig – Bérbeadónak eljuttatni.

A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés időtartama során bekövetkező bármely káreseményt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak. Az ilyen bejelentés elmulasztásának következményeit a Bérló viseli, illetve az ilyen bejelentés megtörténtét a Bérló köteles bizonyítani. A Felek rögzítik, hogy a Biztosítás érvényesítése a károk csökkentését eredményezi, de nem jelenti a Bérló kötelezettségeinek megszűnését.

22. A Bérbeadó
- a bérló szükségtelen háborítása nélkül **évente** ellenőrizheti a használatot, **melynek időpontját köteles a Bérlóval, legkésőbb az ellenőrzést megelőző harmadik napig írásban közölni.** Az ellenőrzés végrehajtását a Bérló köteles lehetővé tenni, Bérbeadó határidőben történő értesítésének átvételét követően az ellenőrzést nem jogosult akadályozni; A Bérbeadó ellenőrzési joga kiterjed különösen arra, hogy a Bérló szerződésszerűen jár-e el, a bérleményt rendeltetésszerűen használja-e, annak állagát megóvja-e. Az ellenőrzés során Bérbeadó a Bérló közreműködőjéhez, alkalmazottaihoz kérdéseket intézhet, tőlük információt kérhet, amely kérdésnek a közreműködők, alkalmazottak kötelesek eleget tenni. Bérbeadó a Bérló szükségtelen háborítása nélkül köteles eljárni.
 - követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
 - abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.

23. A Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulécai erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja – a Bérlónek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. E vagyontárgyaknak a bérleményből való elszállításához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyére van szükség. Amennyiben a zálogtárgyakat harmadik személynek elzálogosítják, erről a Bérló köteles haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Az értesítés elmulasztásából vagy a zálogtárgyak szerződésellenes elszállításából a Bérbeadónál keletkezett kár megtérítése a Bérló kötelezettsége. Amennyiben Bérló a zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a dolognak a Bérló költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

A Bérló kötbér fizetésére köteles az alábbi kötelezettségek késedelmes teljesítése vagy elmulasztása esetén:

- óvadék visszapótlása
- helyiségbér, üzemeltetési költségek megfizetése

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérló nem tartja be a fentiekben megjelölt kötelezettségei vonatkozásában előírt határidőt és azokat Bérbeadói felhívásra sem teljesíti (a továbbiakban: „Kötbér”) úgy Kötbér fizetésére köteles, amely Kötbér egy naptári napra eső mértéke a havi helyiségbér nettó összegének 2 %-a (kettő százaléka), amelyet a Bérló köteles megfizetni a késedelmes teljesítés orvoslásáig fennálló időszak minden napja után.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba, úgy meghíúsulási kötbér címén egy havi helyiségbér megfizetésére köteles a Bérbeadó ezirányú írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül.

24. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartamra kötött, vagy a feltétel bekövetkezésével megszűnő szerződés esetén a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével a bérleti szerződés abban az esetben is megszűnik – és nem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a Bérló a bérleményt tovább használja, és az ellen a Bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik, amely esetben a Bérló a jogosulatlan használat miatt a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete 36. §-a szerinti havi használati díjat köteles fizetni.

A bérleti szerződés bármelyik fél általi megszüntetése vagy megszűnése esetén, annak okától függetlenül a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete 36. §-a szerinti használati díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség a Bérlőt terheli a bérlemény jogosulatlan használata esetén.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethető a jövőre nézve (Közös Megegyezés).

Szerződő Felek rögzítik, hogy a határozatlan idejű szerződést bármelyik fél jogosult a felmondási idővel, a felmondási idővel érintett hónap 15. napjáig a következő hónap utolsó napjára felmondani (Rendes Felmondás).

25. A Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult (**Azonnali hatályú felmondás**), ha
- a Bérló a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a Bérló a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba
 - a Bérló a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a Bérló vagy a Bérló tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a Bérbeadótól vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a Bérló a helyiséget a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlletbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta.

Azonnali hatályú felmondás esetén a közérdek kivételével a Bérbeadó nem köteles cserehelyiség biztosítására, illetve közérdek esetén cserehelyiség helyett egyéb kártalanításra is jogosult.

- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a Bérbeadó a Bérló részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Bérlőt terhelő bármely kötelezettségét a Bérló nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a Bérbeadó által a Bérlónek a küldött írásbeli felszólítás ellenére a szerződésszegés 8 (nyolc) napig továbbra is fennáll, a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idő betartásával, a **felmondást követő** hónap utolsó napjára felmondani. A Bérbeadó által gyakorolt azonnali hatályú felmondás esetén a Bérló köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizetni a Bérbeadó részére meghíúsulási kötbérként. A Felek rögzítik, hogy nem köteles a Bérbeadó előzetes felszólítást küldeni, amennyiben a Bérló szerződésszegése olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A félreértések elkerülése érdekében szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó azonnali hatályú felmondása esetén a jelen pontban foglalt meghíúsulási kötbér megfizetése nem mentesíti a Bérlőt a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése alól, a Bérbeadó jogosult ezen kártérítési igénye érvényesítésére.

Ha a Bérló vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlít — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

Ha a Bérló a fizetésre megállapított időpontig a Bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlít — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérló a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A Felek az azonnali hatályú felmondás jogát a másik félnek címzett írásbeli, indokolással ellátott nyilatkozat útján gyakorolhatják.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani abban az esetben is, amennyiben a másik féllel szemben csőd- vagy felszámolási eljárás indul, vagy egyéb igazolt okból (pl. adószám felfüggesztésével járó adóhatósági eljárás, végelszámolási eljárás stb. indul) bizonytalanná válik a további teljesítés, így pl. a Bérló fizetési kötelezettségek tekintetében a bérleti díj, közüzemi díjak megfizetése.

A Bérbeadó a szerződés azonnali hatályú felmondása mellett érvényesítheti a megghiúsulási kötbérre vonatkozó igényét is.

A Bérló tulajdonában lévő dolgokat a Bérbeadó jogosult a bérleti díj, egyéb költségek megfizetéséig zálogként visszatartani, amely esetben a Bérló nem szállíthatja el a tulajdonát képező dolgokat.

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a Bérló köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére - külön felszólítás nélkül - átadni.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Bérló a bérleményt a Bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemény használatának mellőzésével sem.

27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérló arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a bérló használati díj fizetésére köteles.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással teljes körűen elszámolni. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a Bérlít terhelő munkálatok értékét Bérbeadó - ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a Bérló részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötése következtében a Bérbeadót - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet értelmében - az energetikai tanúsítvány kiállításának kötelezettsége nem terheli.
30. A Bérló kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a Bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.

31. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A Bérló köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a Bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a Bérló által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérló által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

Szerződő Felek egymás felé minden értesítést vagy közlést írásban kötelesek megtenni.

A Felek közötti jogviszony keretében akkor tekintendő megérkezettnek, illetve kézbesítettnek a nyilatkozat, értesítés, közlés, ha:

- az személyes kézbesítés útján történik: amikor a másik Fél aláírásával igazoltan átvette, vagy az átvételt igazolhatóan megtagadta;
- az postai úton történik: amikor azt a címzett Fél átvette; a postai úton megküldött felmondást vagy egyéb egyoldalú nyilatkozatot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az nem kereste, elköltözött, a címzett ismeretlen, vagy a kézbesítés sikertelenségét igazoló egyéb jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni;
- az telefax útján történik: a visszaigazoló szelvény dátumával,
- az elektronikus úton történik: amikor a másik fél számára hozzáférhetővé válik.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a felmondási jog gyakorlására írásban, kizárólag tértivevényes postai küldemény útján kerülhet sor vagy személyes kézbesítés mellett.

A szerződő Felek kötelezik magukat, hogy a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a jelen pontban megadott kézbesítési címen a jelen bérleti szerződés megkötésétől kezdve a bérleti szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel /képviselővel/, illetve az egyéb elérhetőségek biztosításáról.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kapcsolattartóik személyében bekövetkező változásról haladéktalanul írásban tájékoztatják a másik felet. A tájékoztatás elmaradásából származó következményeket a tájékoztatást elmulasztó fél viseli. A kapcsolattartásra kijelölt személyekben és elérhetőségekben történt változás esetén a Szerződés módosítására nincs szükség.

Bérbeadó elérhetőségei:

1. Telefon: 06 30 611 36 71, 06 30 011 08 02
2. E-mail: evin@evin.hu illetve ugyfelszolgalat@evin.hu
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport – Ügyfélszolgálati Iroda

Bérló elérhetőségei:

1. Telefon: 06 30 203 83 61
2. E-mail: palasics@msinst.org
3. Kapcsolattartó neve: Palasics Péter

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérló jelen szerződésből fakadó bérleti díj fizetési és egyéb kötelezettségei vonatkozásában fennálló díj fizetési kötelezettsége elévülési idejét a Bérbeadó e díjak megfizetésére irányuló per kezdeményezése megszakítja.

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest



Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.

33. Bérló tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérloji kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.
34. **Bérló köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget kiüríti, és visszaadja azt Bérbeadó birtokába a bérleti szerződésben meghatározott állapotban, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.**

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban vállalt kötelezettség teljesítésének határideje:

- Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérló általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- Bérló rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérbeadó általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- a Bérbeadó vagy a Bérló rendes felmondása esetén a felmondási idő leteltétől számított 3. (harmadik) nap
- közös megegyezés esetén a közös megegyezésben a jelen szerződés megszűnésének időpontjaként meghatározott naptól számított 3. (harmadik) nap.
- a határozott idő eltelte esetén – ellenkező, írásbeli megállapodás hiányában – a határozott idő leteltének napjától számított 3. (harmadik) nap

A Bérbeadó és a Bérló megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésével a Bérló birtokláshoz és használathoz való jogosultsága a Bérlemény vonatkozásában megszűnik. Megszűntnek tekintik a Felek a bérleti szerződést a felmondás kézbesítésével is, a felmondási idő lejártának napján.

A Bérló közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában tudomásul veszi, hogy a Bérlemény Bérló általi visszaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásakor a Bérbeadó részére a Bérlemény összes kulcsát visszaadja. A Bérló köteles a bérleményt Bérbeadó részére a jelen szerződés megszűnésének napján tiszta, a jelen szerződés aláírása napján fennállt állapottal azonos állapotban – kivéve, ha Felek kifejezetten, előzetesen, írásban ettől eltérően állapodtak meg -, visszaadási jegyzőkönyv mindkét Fél általi aláírásával visszaszolgáltatni. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény Bérbeadónak történő visszaadásával kapcsolatos valamennyi költsége a Bérlojt terheli, mely kapcsán a Bérbeadóval szemben semmilyen igény nem támasztható. A Bérló köteles a bérleményt bármilyen, a Bérlohoz tartozó használó, személyzete, illetve ingóságai hátrahagyása nélkül visszaszolgáltatni.

A Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, ebben az esetben a további ott tartózkodás idejére köteles a késedelmes kiürítés és visszaadás napjaira a bérleti szerződésben, illetve a rendkívüli felmondásban meghatározott – a megszűnés időpontjában hatályos - használati díjat megfizetni Bérbeadó részére.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérlonek a bérleti szerződés alapján fennálló és esedékessé vált, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint az azok összege után járó késedelmi kamat erejéig a Bérló Bérlemény területén lévő vagyontárgyai vonatkozásában a Ptk. és a jelen bérleti szerződés alapján zálogjogot érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a Bérő köteles a bérleti díj fizetési kötelezettségének a vonatkozó számlán megjelölt fizetési határidőig eleget tenni, de legkésőbb a mindenkor tárgyhónap 15. (tizenötödik) napjáig.

Bérő köteles a közszolgáltatói számlák (ideértve a tv, illetve internethasználat stb. díját is) szerinti díjak összegét a számlákon megjelölt fizetési határidőn belül megfizetni a szolgáltatók irányába, amely tény a Bérbeadó felhívására, annak kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a fizetést igazoló kivonat/csekkszelvény (stb.) másolatának Bérbeadó részére történő megküldésével (jelen szerződésben meghatározott kézbesítési módok egyikén) igazol.

35. Egyéb megállapodások:

A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak jogában áll, hogy a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit más társaságra vagy egyéb harmadik személyre átruházza vagy a Bérlemény tulajdonjogát átruházza. Erről a Bérbeadó a Bérőt köteles értesíteni.

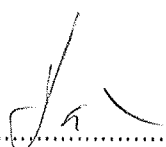
A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti szerződésre vonatkozóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását kizárják, a Bérővel szemben a Bérlemény tulajdonjogának átruházását követően kizárólag az új tulajdonos köteles helytállni a Bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.

A Felek megállapodnak, hogy a Bérő a jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit, valamint a jelen szerződést harmadik személyre nem jogosult átruházni. A Bérbeadó a jelen szerződést bármikor jogosult átruházni a Bérő hozzájárulása nélkül is harmadik félre. A Bérbeadó a jelen szerződésből eredő jogait a Bérő hozzájárulása nélkül jogosult engedményezni.

A Felek a jelen szerződés megkötéséből, érvényességéből és teljesítéséből eredő mindenfajta vitás kérdéseiket először megkísérik békés úton rendezni. Abban az esetben, ha nem sikerül a Felek között felmerült bármely vitás kérdés, nézeteltérés békés úton – az egyeztetés kezdeményezésétől számított 30 napon belül – történő rendezése, úgy Felek a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. (a továbbiakban: Pp.) általános hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.

36. A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az arra jogosult és felhatalmazott képviselőjük útján jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2021. március 25.


.....
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
képviseli: Niedermüller Péter, polgármester
képviselésében eljár:

Dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.

Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.


.....
Milestone Consulting Kft.
képviselésében eljár:
Palasics Péter
Bérő

Milestone Consulting Kft.
1062 Budapest, Bajza u. 44.
www.msinst.org
Adószám: 22946632-2-42

Két példány rendelés került a mai napra, 2021.03.29. állapítottam





Vezérigazgató
Bérbeadó

1. számú melléklet

Milestone Intézet (Milestone Consulting Kft.)

1062 Budapest, Bajza utca 44.

Adószám: 22946632-3-42

1077 Budapest, Wesselényi utca 17. alatt álló ingatlan bérbevételi pályázat szakmai koncepciója

Szervezetünk, a Milestone Intézet (cégnév: Milestone Consulting Kft.), az EVIN Zrt. honlapján 2021. január 22-én megjelent pályázati felhívás alapján bérbevételi ajánlatot tesz a Budapest belterület 34482 hrsz. szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Wesselényi utca 17. szám alatt található „kivett irodaház” megjelölésű önkormányzati tulajdonú ingatlanra. A pályázathoz kapcsolódó szakmai koncepciót a jelen dokumentumban foglaljuk össze.

A Milestone Intézet a Wesselényi utcai ingatlanban kettős célt kíván megvalósítani. Egyrésztől az ingatlan helyet adna a Milestone Intézet oktatási programjának és az ahhoz kapcsolódó tevékenységeinek (diaszpóra program, továbbtanulással kapcsolatos tanácsadás), másrészt pedig az ingatlan az Intézet Tudáskikötő koncepciója megvalósításának helyszínéül is szolgálna.

1. A Milestone Intézet jelenlegi tevékenysége

1.1. Nemzetközileg elismert, emelt szintű oktatási program

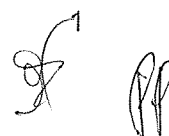
Az Intézet 2010-es alapítása óta végez az iskolarendszeren kívüli, személyre szabott és csoportos tehetségfejlesztést. Évente 80 középiskolából érkező 350 diákkal folytatott munkánk során egyedülálló pedagógiai módszerek segítségével hozzuk létre és alakítjuk évről évre azt a közösséget, akikből a jövő vezetői lesznek. Az oktatásunk három pillérré épül: csoportos oktatás (az ún. modulok), egyéni mentorálás és aktív diákélet.

Programunk során 150 egyedi oktatási modult kínálunk a diákoknak a számtan-, természet- és társadalomtudományok, valamint a bölcsészet és művészetek területén. Moduljaink többek között olyan speciális témákat is feldolgoznak, mint az idegtudományok, a fenntartható fejlődés, az erkölcsfilozófia vagy az elméleti nyelvészet.

A különböző akadémiai háttérből érkező mentoraink minden diákkal egyenként, az adott tanuló és évfolyam céljainak megfelelően végeznek egyetemi felvételi, verseny és szakmai felkészítést.

A fenti formális oktatást egészíti ki 15 önszerveződő diákegyesületünk, amelyek tagjai innovatív közösségi projekteket dolgoznak ki, iskolán kívüli tevékenységekben vesznek részt, és nemzetközi eseményeken képviselik az intézetet, illetve Magyarországot. Fennállásunk elmúlt évtizede alatt 992 Milestone diák kapott 3429 felvételi ajánlatot a világ 150 legjobb egyeteméről, és 129 diákunk tanul, illetve tanult az Oxfordi vagy Cambridge-i Egyetemen.

Az Intézet kiemelt figyelmet fordít arra, hogy ne csak a tehetők kiváltsága legyen a Milestone képzése. Éves szinten több mint 20 millió forintot fordítunk ösztöndíjakra, melyet szociális és tanulmányi alapon osztunk ki. Az ún. Bridge programunk már több mint 5 éve nyújt 100%-os ösztöndíjat tehetséges roma származású diákoknak, és egyúttal lehetőséget biztosít számukra a Milestone fő programjához történő csatlakozásra. Az elmúlt években a Bridge program diákjaiból több mint tízen nyertek felvételt egyetemre, hárman angol felsőoktatási intézménybe jutottak be teljes ösztöndíjjal.



A fentiekén felül az Intézet szívügyének tekinti a magyarországi vitakultúra terjesztését és a vitaversenyek szervezését. A közel 100 taggal működő vitaklubunk minden évben nyílt vita eseményeket szervez, valamint több, középiskolásoknak szóló nemzetközi vitaverseny magyar fordulójának lebonyolítója.

1.2. Diaszpóra Program – Future: Hungary projektek

A Milestone Intézet már a 2010-es megalakulása óta kettős értelemben is a társadalmi haladás katalizátora szerepkör betöltésére törekszik: egyfelől a kutatás, a társadalmi cselekvés és a vállalkozói kezdeményezések kivételes különleges központjaként, másfelől nemzetközileg elismert oktatási programja révén Magyarország majdani vezetői közösségének inkubátoraként kíván működni.

Azért dolgozunk, hogy Magyarországot a világban olyan országgént ismerjék meg, amely naprakész innovatív ötletekkel és formabontó megoldásokkal képes válaszokat adni a 21. század legjelentősebb kihívásaira.

A Milestone Intézet szerteágazó céljai tükrében az oktatási programunk, illetve az esetleges külföldi továbbtanulás csupán az első lépéseket jelentik. Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a diákjaink, akik aztán a világ legjobb egyetemein végeznek, szakmai és személyes megbecsüléssel térhessenek haza és kezdhesék el karrierjüket Magyarországon. A következő évtizedben intézetünk ezt a célt kívánja megvalósítani a lentebb ismertetett Tudáskikötő koncepcióval.

A fenti folyamatok első lépéseként az Intézet 2020 nyarán nonprofit társaságot alapított a *Future: Hungary* diákkonferencia korábbi vezetőivel és beszállt az ehhez kapcsolódó, jelenleg egyedülálló rendezvénysorozat megszervezésébe. A Future: Hungary Projects Nonprofit Kft. keretein belül különböző offline és online rendezvényeket szervezünk a frissen külföldön végzett magyar diákok számára a hazatérésük elősegítése érdekében. Ezeken a rendezvényeken a fiatal diaszpóra közösség tagjai találkozhatnak magyar szervezetekkel és cégekkel, amelyek munkalehetőségeket kínálnak számukra, ezzel is elősegítve a magyarországi pályakezdést.

A *Future: Hungary* egy 2016-ban alakult diákkezdeményezés, amely 2020-ban Magyarországon nonprofit szervezetként lett bejegyezve. Elsődleges célja, hogy válaszokat és megoldásokat találjon a „brain drain” (agyelszívás) okozta problémákra, azáltal, hogy a világ hívs felsőoktatási intézményeiben tanuló magyar diákokat összekapcsolja magyarországi kezdeményezésekkel, illetve magyarországi irodával rendelkező cégekkel, szervezetekkel.

A szervezett fő rendezvénye az évente tartott diákkonferencia, amely 2018-ban kisebb évközi eseményekkel bővült. A diákoknak a *Future: Hungary* által szervezett események révén lehetőségük van olyan kapcsolatokra szert tenni és lehetőségekkel megismerkedni, melyek mind a felsőoktatásban töltött évek során, mind később, a diploma megszerzése után akár rövid-, akár hosszútávon magyarországi munka-, illetve szerepvállalásra ösztönzik őket.

A *Future: Hungary* Magyarországon egyedülálló lehetőséget kínál a téren, hogy kiválóságban és alkalmasságban magasan kiemelkedő tehetséges diáksereghez nyújt közvetlen hozzáférést azon vállalatok és szervezetek számára, akik ilyen körből szeretnének munkaerőt toborozni. A 2020/21-es év az intézményesítésről, a nemzetköziesítésről, a meglévő

kapcsolati háló ápolásáról és bővítéséről szól. A *Future: Hungary* egyedi pozíciója a piacon és lelehetősége, hogy enyhítse az agyelszívásból eredő hosszútávú problémákat, kiváló kilátásokat kínál a következő 5 évre.

1.3. Tanácsadás - Solutions Lab

A 2015-ben alapított Solutions Lab a tudományos kiválóságot és a legmodernebb kutatási módszereket ötvözve kínál innovatív megoldásokat önkormányzatok, vállalatok, non-profit szervezetek és oktatási intézmények számára. Amellett, hogy a különböző megbízásainkba az Intézet oktatóit és mentorait is bevonjuk, minden évben alkalmazunk frissen hazatért, külföldön végzett fiatalokat is.

1.4. A Milestone Intézet a Wesselényi utcában

Az Intézet működése szempontjából kiváló helyszín lenne a Wesselényi utcai épület a sok külön nyíló termével, nagy közösségi tereivel. Sikeres pályázat esetén az egyik emeleten az Intézet részlegeinek irodáit (tanári, gazdasági osztály), valamint osztálytermeit alakítanánk ki.

Az Intézet oktatási módszerének egyik fontos eleme a közösségépítés, így több közösségi teret is létrehoznánk. Az épületben kapna helyet a Milestone könyvtára is, amely amellelt, hogy több ezer kötetes tudományos gyűjteményével egyedülálló módon támogatja a középiskolások munkáját, tanulási térként is szolgálhat a délutánt nálunk töltnék.

Azáltal, hogy a Milestone oktatási programja a középiskola mellett végezhető, diákjaink jellemzően egész délutánokra, szombatokra jönnek be az épületbe. Így célunk egy olyan környezet kialakítása, ahol a diákok amellelt, hogy részt tudnak venni az órákon, tudnak találkozni a mentoraikkal, le tudnak ülni tanulni és házi feladatot írni, valamint lehetőségük van a barátaikkal időt tölteni.

Az első emeleti dísztermet az olyan nagyobb szabású rendezvényekre szeretnénk használni, mint az évnyitó, szülői gála vagy a nemzetközi vitaversenyek magyar fordulói. Együttal azonban szívesen adnánk otthont akár általunk szervezett oktatási konferenciáknak is.

2. A Tudáskikötő

2.1. A Tudáskikötő koncepciója

A tudáskikötő olyan tér, ahol a tudást gyakorlatra lehet váltani. Olyan intézmény, amely globális hálózatával együttműködve a tudás központjaként funkcionál, akárcsak a középkori hajókikötők. Ezt a tudást a társadalmi, politikai, gazdasági, kulturális, tudományos és technológiai fejlődés kulcsfontosságú területeire koncentráló kezdeményezésein keresztül terjeszti tovább, illetve teremti meg. A Milestone Intézet tudáskikötője az „agyelszívás” és az elvándorlás kihívására adna választ és ezáltal a modernizáció következő hullámának sarokkövévé válhatna.

A történelem során a kikötők mindig is a földrajzilag egymástól távol eső vidékek közötti kapcsolatteremtés helyszínei voltak; olyan terek, ahová az emberek árucikkeket cserélni jártak, és közben új tapasztalatokra, tudásra és gondolatokra tettek szert, amelyeket beépítettek a saját társadalmukba. A legfontosabb csomópontok voltak, ahonnan a többletet szétosztották, ahol gyűlt a tőke és ahol az újító elképzeléseket gyakorlatra váltották. Mivel a 21. század legfontosabb árucikkei a tudás, a tapasztalatok és a képességek, hordozóik pedig az innovatív emberek, a Milestone Intézet tudáskikötője a 16. századi Genova 21. századi

megfelelője. Ez a tudáskikötő nem más, mint az eszmei és konkrét környezet, amelyben ezek az emberek támogatást kapnak, ahonnan útnak indulnak és ahová megérkezhetnek, ahol kapcsolatok jönnek létre más tudásközpontokkal, ahol a gondolatok és a technológiai ismeretek folyamatosan áramlanak és utat találnak az új modernizáció nagy projektjeibe.

A tudáskikötő olyan intézmény, ahol az ország legtehetségesebb fiataljait egy egyetemhez, szakkolégiumhoz hasonló mikrokörnyezetben készítjük fel a világ vezető egyetemein folytatandó tanulmányaikra és jövőbeli vezető szerepükre. A tudáskikötő ezeket a fiatal tudósokat, vezetőket és innovátorokat kívánja megnyerni a kutatási ösztöndíj (fellowship) programja számára: ők lesznek azok, akik a különféle diaszpórákban központokat hoznak létre, ahonnan a szaktudás, az innováció és értékes lehetőségek áramlanak az Intézet irányába. Az Intézet kampuszán helyet kapó vezető civil szervezetek, think tankok, kutatólaboratóriumok és startupok, valamint a (profitorientált és nonprofit) szervezetek hálózata az Intézet által körvonalazott programok és kezdeményezések keretein belül számos lehetőséget kínálnak a külföldről visszatérő tagoknak (az ún. fellow-knak). Hosszútávon az ilyen kezdeményezések teremtik meg az alapot ahhoz, hogy a tudástöbbletből tőke kovácsolódjon és Magyarország az innováció és a vállalkozó szellemiség élvonalába kerüljön, azon társadalmak közé, amelyekben realitássá válik az esélyegyenlőség.

A fentiek megvalósulásához egy kampusz kialakítása kulcsfontosságú. A kampusz az a konkrét tér, ahol megvalósulhat az Intézet továbbfejlesztésének koncepciója – egy ernyőszervezet, amely egyesíti és vegyesíti a tudományos innovációt, a szakpolitikai kutatásokat, a társadalmi kezdeményezéseket, a művészeti projekteket és az innovatív vállalkozások központját a jövőbeli elit képzésével. Ezen túlmenően a kampusz olyan tér lesz, amely nyitott a nagyközönség és a helyi közösségek előtt, azok közvetlen hasznára válik, éles ellentétben a fent említett területek „elefántcsonttoronyban” történő elszigetelésével. E céloknak megfelelően a kampusznak magának is történelmi és kulturális identitással kell rendelkeznie, amely a sokféle lakót képes a közös múlt folytonosságába integrálni, s ezáltal olyan környezetet létrehozni, amely alkalmas azon, a diákokat, oktatókat és rezidenseket tömörítő szervezetek sokféleségének befogadására, amelyek aztán a jövő aktív formálói válnak.

2.2. A Tudáskikötő koncepció együttműködő partnerei

A Tudáskikötőnek otthont adó tér a kiválóság ökoszisztémájaként fog szolgálni. Számos szervezet fog majd profitálni az összegyűjtött tudásból és a különböző szakemberek együttműködéséből eredő innovatív légkörből, valamint a diaszpóra-hálózat és a külföldről hazatért fiatal vezetők közösségéhez való hozzáférés nyújtotta szinergiákból.

A fent bemutatott tevékenységi körökön keresztül a Tudáskikötő a külföldről hazatérő fiatal vezetők és szakemberek tudását és kapcsolatrendszerét kihasználva számos területen kínál együttműködési lehetőséget:

- Cégek, a közsféra, illetve önkormányzatok számára: belső innovációs projektek, kutatás és döntéshozatal tekintetében;
- Startupok, helyi vállalkozások és kisebb non-profit szervezetek számára: inkubáció, tervezés és fejlesztés, projektmenedzsment, szinergia projektek és adományszervezés területén;
- Oktatási intézmények (iskolák, egyetemek) számára: szervezetfejlesztés, tananyagfejlesztés, nemzetközi kapcsolatok és digitális oktatás tekintetében.

2.3. A Tudáskikötő működése a gyakorlatban

A Milestone Intézet a Tudáskikötő koncepció keretében olyan ernyőszervezetként kíván fellépni, amely különböző típusú és méretű szervezeteket fogad be, amelyek akár rezidens, akár non-rezidens formában profitálni tudnak az események szervezéséből és a diaszpóra közösséggel folytatott interakcióból. A kialakítandó tér fő jellemzői:

- Angolszász egyetemi (college) hangulat, melyben szervezeti irodákat, belső közösségi és oktató tereket, valamint külső vendégek számára is nyitott közösségi tereket rendezünk be.
- Aktív és értékes időtöltés megteremtésére szolgáló terek kialakítása. Első körben (1-2 éves távlatban): irodák, könyvtár, közösségi tér, kávézó, konferencia terem, oktatóterem, galéria, open office. Második körben (3-5 éves távlatban): sportolási lehetőség, labor, makers' space.
- Közös adminisztratív szolgáltatások a beköltöző civil és egyéb nonprofit szervezeteknek.
- Közös pályázati és egyéb fundraising lehetőségek felkutatása a rezidens partnerekkel.
- Nyilvános rendezvények és közösségi programok szervezése: kiállítások, tudományos ismeretterjesztő előadások, szakmai találkozók, koncertek, öregdiák események.

Amellett, hogy közösségi térként funkcionál, a Tudáskikötő a magyar diaszpóra visszakapcsolásának fő helyszíne is kíván lenni. Ehhez különböző, külföldön tanult magyar fiatalokat megcélzó programmal szeretnénk hozzájárulni:

- A már fentebb említett Future: Hungary konferencia- és rendezvénysorozat magyarországi helyszínékként, ahol frissen végzett magyar tehetségek találkozhatnak jövőbeni munkaadóikkal.
- Fellowship program, melynek keretében határozott idejű, egyéves szerződéssel foglalkoztatunk hazatérni vágyó fiatalokat, partnerszervezeteinkkel közösen, a társadalmi felelősségvállalást ösztönözve.
- Fejvadászat és matchmaking: hazatérő munkakeresők és munkaadók összekötése.
- Diplomás Karrier Centrum: továbbtanulási, karrier és posztgraduális képzésekről szóló tanácsadás fiataloknak.

2.4. A Tudáskikötő a Wesselényi utcában

A Wesselényi utcai ingatlan méreteivel és adottságaival kiváló helyszín lenne az Intézet Tudáskikötő koncepciójának megvalósításához. Az épület különböző szintjein elhelyezhetőek a fent leírt tevékenységek kiszolgálására szolgáló terek.

Fontos kiemelni mindemellett, hogy az Intézet a Wesselényi utcában egy olyan, részben mindenki számára nyitott közösséget szeretne létrehozni, amely a német Kunsthalle vagy az angol People's House hagyományaira épül: a Tudáskikötőben tartott, rendszeres, a nagyközönségnek szóló tudományos és kulturális programok (előadások, pódiumbeszélgetések, kiállítások, irodalmi programok) megvalósítása révén egy élénk és életteli, a művelődést és a tartalmas kikapcsolódást szolgáló helyszíneként szeretnénk működtetni az épületet, amely nyitva áll a VII. kerületi lakosok és a nyilvánosság számára is, hasonlóan a diákjaink, munkatársaink és az épületben helyet kapó, az egyéb szervezetek számára fenntartandó napközben üzemeltetett étterem/kávézóhoz.

3. Együttműködési lehetőségek a Kerülettel

A fentebb kifejtett közösségi koncepciónknak megfelelően fontosnak tartjuk, hogy a lehető legtöbbet tudjuk nyújtani az épületnek otthon adó kerületnek. Nyertes pályázat esetén az alábbi együttműködési vállalásokat tesszük Erzsébetváros Önkormányzata felé:

- Az épület dísztermének évi ingyenes használata közmeghallgatásokra és egyéb eseményekre, évente három alkalommal, előre egyeztetett időpontban.
- Kedvezményes bérleti díj konstrukció kidolgozása az Önkormányzat, a kerületi civil és egyéb nonprofit szervezetek részére, legyen szó akár az open office helyekről, akár az oktatótermekről, vagy a díszteremről.
- Az Intézet oktatási infrastruktúrájának megnyitása a kerületi diákok számára:
 - könyvtárhasználat;
 - a diák klubok (vitaklub, ENSZ Modell stb.) és szervezetek hozzáférhetőek lesznek a kerületi diákok számára; éppúgy, mint a
 - diákolimpiai felkészítők.
- Két, a mindenkorai tandíj teljes összegének megfelelő ösztöndíjkeret biztosítása a kerület Milestoneban tanuló diákjainak (amennyiben megfelelnek az egyéb ösztöndíjkövetelményeknek is):
 - 1 tandíjnyi összeg a kerületben lakcímmel rendelkező Milestone diákok számára;
 - 1 tandíjnyi összeg a kerület középiskolaiban tanuló Milestone diákok számára.
- Oktatási együttműködések keresése a digitális oktatás, pedagógiai program és szervezetfejlesztés területén.
- Nyílt kulturális, tudományos és közéleti programsorozat, művészeti kiállítások és filmbemutatók a Tudáskikötő szervezésében.

4. Tervezett felújítások

A pályázati felhívásban rögzített bejárési lehetőségével élve az Intézet egy előzetes felmérést készített az épületről. A kiértékelés során az alábbi felújítási és modernizációs tervek foglalmaztak meg, amelyeket anyagi lehetőségekhez mérten szeretnénk végrehajtani az épületen:

- a díszterem audiovizuális és konferencia eszközökkel történő felszerelése;
- a díszterem és egyéb kulcsfontosságú terek légkondicionálása
- egy könyvtár, közösségi tér és kávézó kialakítása;
- internethálózat kialakítása az épület egész területén.

BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

- önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti időtartamának meghosszabbítása
tárgyában -

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.;

Adóigazgatási szám: 15735708-2-42;

Statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01;

Jelen okirat aláírásánál megbízottként képviseli:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.

1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655

(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,

Statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)

a továbbiakban, mint **Bérbeadó**

másrészről

Milestone Consulting Kft.

Székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17.

Kézbizáti cím: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17.

Cégjegyzékszám: 01-09-945936

Adószám: 22946632-2-42

Képviselőre jogosult: **Palasics Péter**

a továbbiakban, mint **Bérlő**

a továbbiakban együttesen **Felek** között

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a mindenkor hatályos az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet – *jelen szerződés aláírásakor a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) számú, a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete* – (a továbbiakban: Rendelet) alapján az alábbi részletes feltételekkel:

- 1.) Az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti, **34482 helyrajzi számon nyilvántartott**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1688 m² alapterületű ingatlan nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője 2021. április 1. napjától a Milestone Consulting Kft. 2026. március 31-ig határozott időre.
- 2.) Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy **hozzájárul a 34482 helyrajzi**

számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szerint 1688 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a **Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-945936; adószám: 22946632-2-42; képviselőre jogosult: Palasics Péter ügyvezető; képviselő módja: önálló) Bérlet határozott időtartamú bérleti szerződés időtartamának **2026. április 1-től történő 10 évvel való meghosszabbításához.**

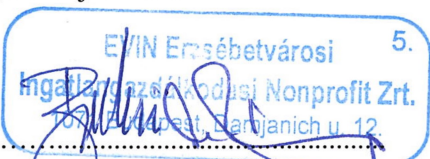
- 3.) Felek megállapodnak, hogy az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti, a **34482** helyrajzi számon nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó 2021.04.01. napján hatályba lépő bérleti szerződés 5. pontját az alábbiak szerint módosítják:

Bérlet tartama: 2026. április 1. napjától 10 év határozott időre

- 4.) A bérleti szerződés egyéb pontjait nem érintő – módosításához hozzájárul azzal a feltétellel, hogy a bérlet a bérleti szerződés módosításáig igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.
- 5.) A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlet a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlet által kezdeményezett rendeltetésmód további fenntartásához, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.
- 6.) A 2021. április 1. napján aláírt bérleti szerződés más pontjai nem változnak, jelen módosítás a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Szerződő felek jelen kettő (2) oldalból álló szerződést annak gondos elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. január 24.


Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
képviseli: Niedermüller Péter, polgármester
képviselőtében eljár:
Dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlanüzemeltetési Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató 
Bérbeadó


.....
Palasics Péter
Milestone Consulting Kft.
Bérlő

1 db eredeti példányt átvettem
Bp, 2024. 01. 24 