

BÉRLÉTI SZERZŐDÉS

mely létrejött

BÉRBEADÓ: Városliget Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
 1146 Budapest, Dózsa György út 41.
 Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-047989
 Adószáma: 24819699-2-42
 Képviselője: Dr. Györgyévics Benedek Tamás vezérigazgató
 Számlavezető pénzügyintézet: Gránit Bank Zrt.
 Bankszámlaszáma: 12100011-10165629
 Óvadéki számlaszáma: 12100011-10199527
 mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”), másrészről

BÉRLŐ: „Kis Szuper Drink” Kereskedelmi és Véndéglátó Betéti Társaság
 1146 Budapest, Allatkerti krt. 3.
 Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-06-612457
 Adószáma: 28901615-2-42
 Képviselője: Lengyel Attila ügyvezető
 Számlavezető pénzügyintézet: OTP Korzeti fiók, VII. kerület
 Bankszámlaszáma: 11707024-20389293-00000000
 mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

a továbbiakban együttesen „**Felek**” között, az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmények

1.1. A Felek rögzítik, hogy a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény („Városliget törvény”) 1.§ (1) bekezdése értelmében a Budapest XIV. kerület 29732/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanmak (telekalkitási eljárás lefolytatását követően a jelen szerződés megkötésének időpontjában a helyrajzi szám helyesen: 29732/11) az államot, Budapest Főváros Önkormányzatát és Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatát megillető tulajdoni hányada a törvény erejénél fogva, mint időtartamra a Bérbeadó vagyönkezelésbe került.

1.2. Magyarország Kormánya az 1397/2013 (VII.02.) Korm. határozatával elrendelte az új nemzeti köznevelési törvény (Múzeum Negyed) létrehozásával összhangban, azzal egyidejűleg a 2014-2020. közötti időszakra a Városliget egészségnek megújítását, családi kulturális-szabaddidős elményparkká történő átformálását, önálló turisztikai és szabaddidős arculatának, márkájának kialakítását, és az ehhez szükséges fejlesztések (a továbbiakban: „**Liget Budapest projekt**”) végrehajtását. A Liget Budapest projekt keretében a Városliget történeti múltjához méltó, a kulturális-szabaddidős elménypark, valamint a tájképi kert jellegű és az ide látogatók kiszolgálásának minőségét erősítő beruházások megvalósítására kerül sor. A Városliget törvény a Bérbeadót jelölte ki a fenti beruházások elvégzésére.

3.1. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény legkésőbb 2017. március 14. napján kerül Bérő részére birtokba adásra, azzal, hogy a 4.19. pontban hivatkozott közjegyzői okirat Bérő részére részére történő átadása a birtokbaadás feltétele.

3.2. A bérlet időtartama a jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követően, a Bérlemény birtokba adásának napjától a 2020. március 13-ig tartó határozott időtartam. A Bérbeadó előteljesítésre jogosult, azaz a Bérleményt a fenti birtokbaadási határidőn belül bármikor birtokba adhatja, amely birtokba adással a bérlet elkezdődik.

3. A jelen szerződés hatálya, hatálybalépés, megszűnés

2.2. A Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatol azért, hogy a Bérlemény tulajdonosként jogosult a jelen szerződés szerinti bérlet jogviszony létrehozására, a Bérő számára a jelen szerződés szerinti jogok biztosítására.

2.3. A Bérő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatol azért, hogy a szerződéskötési kötelezettségvállalásra jogosult, és a jelen szerződés létrehozásához semmilyen harmadik személy előzetes vagy utólagos hozzájárulásának a beszerzésére nincs kötelezve.

2.4. A Felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján rögzítik, hogy a jelen ügylethez nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

Fttermi, mozgó vendéglátás tevékenység

2.1. A jelen szerződés tárgya Budapest XIV. kerület belterület, 29732/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett közpark” megnevezésű ingatlanon, a 1146 Budapest, Allatkerti krt. 9-11. szám alatt elhelyezkedő, 44 m² alapterületű, a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló felépítmény - a volt BSZKRT-épület (a továbbiakban: „Bérlemény”) bérbe adása és bérbe vétele. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény éttermi vendéglátás végzéséhez szükséges beépített konyhai gépi felszereléssel rendelkezik, amely Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapját, a Bérlemény ingatlanon belüli elhelyezkedését rögzítő helyszínrajzot, továbbá a Bérlemény alaprajzát a jelen szerződés 1. számú melléklete, míg a Bérleménybe beépített konyhai gépi-, valamint az üzemeneltetéshez szükséges egyéb felszerelések tétel felsorolását a jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmazza.

2. A jelen szerződés tárgya

1.4. Az adásvételi szerződés IV.3. pontja alapján a Felek az alábbi szerződést kötik.

1.3. Felek rögzítik, hogy közöttük, valamint Lengyel Attila (anyja neve: Munkácsi Etelka, születési hely, idő: 1960.10.25.), mint a Bérő beltagja között, 2016. szeptember 1. napján adásvételi szerződés (a továbbiakban: „adásvételi szerződés”) jött létre, amely a jelen szerződés megkötésére, illetve feltételeire vonatkozóan jogokat és kötelezettségeket fogalmaz meg a Felek számára.

- 3.3. Az adásvételi szerződés IV.3. pontjára hivatkozással a Felek megállapodnak abban, hogy a 3.2 pontban megjelölt határozott időtartam lejártát 6 (hat) hónappal megelőzően, a közöttük fennálló bérleti jogviszony legfeljebb további 2 (kettő) évvel történő meghosszabbításról egyeztetést kezdenek. Felek rögzítik, hogy amennyiben a 3.2 pontban megjelölt időtartam leteltét megelőző utolsó előtti hónap első napjáig közöttük a bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozóan új megállapodás nem jön létre, úgy tekintik, hogy a közöttük a jogviszony meghosszabbítására irányuló egyeztetések nem vezetnek eredményre. A Felek jelen szerződés határozatlan idejűvé alakulását kifejezetten kizárják.
- 3.4 Felek egyezően rögzítik, hogy eltérő megállapodás hiányában jelen bérleti jogviszony minden további feltétel nélkül megszűnik a 3.2. pontban rögzített, illetőleg a jogviszony 3.3. pont szerinti meghosszabbítása esetén a meghosszabbított határozott időtartam eltelével.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben a Berlemény megsemmisül, illetve, ha bármelyik Fel jogutód nélkül megszűnik.
- 3.4. A Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés VII.2. pontjában írt esetben a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést – annak határozott idejére tekintet nélkül - a Bértohoz intézett indoklás nélküli, egyoldali jognyilatkozattal megszüntetni (**rendes felmondás**), mely esetben a Felek elszámolására az adásvételi szerződés rendelkezései irányadók azzal, hogy a Bérto az adásvételi szerződés VII.2. pontjában hivatkozott időarányos kártalanításra kizárólag a jelen szerződés 3.2. pontjában hivatkozott időtartamon belül történő, jelen pont szerinti Bérbeadó rendes felmondás esetén jogosult. A felmondási idő a felmondási nyilatkozat Bérto általi kézhezvételétől számított 30 (harminc) nap. A Felek a Bérto rendes felmondási jogát kifejezetten kizárják.
- 3.5. A szerződést szerződéses esetén a másik Fel jogosult felmondani, írásban, azonnali hatállyal, indoklással ellátva (**rendkívüli felmondás**). A Felek a szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésére jogalapot teremti körülménynek tekintik különösen az alábbiakat:
- a) Bérto jelen szerződésben írt fizetési kötelezettséget Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére, a felszólításban megadott - legalább 15 napos - póthatáridőn belül nem teljesíti;
- b) Bérto a berleményt Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére rendeltetésszerűen, vagy nem jelen szerződésben rögzített célra használja;
- c) Bérto az óvadékfizetési vagy óvadék kiegészítési kötelezettségének nem tesz eleget;
- d) Bérto a 4.19. pontban foglalt közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalásának határidőben nem tesz eleget, illetőleg a kötelezettség teljesítését a közjegyzői okirat Bérbeadónak történő átadásával nem igazolja;
- e) Bérto a 4.15. pontban foglalt kötelezettséget megszegi;
- f) Az adásvételi szerződés VI.1. pontjának a) alpontjára tekintettel, amennyiben Lengyel Attilának a „Kis Szuper Drink” Bt-ben fennálló tagsági jogviszonya és/vagy ügyvezetői megbízatása bármely okból megszűnik, kivéve, ha halála esetén valamely közeli hozzátartozója, mint örökös a „Kis Szuper Drink” Bt. többi tagjával való megegyezés alapján a „Kis Szuper Drink” Bt-be tagként belép;
- g) Bérto végeztetés, felszámolás, csődeljárás, kényszerű eljárási hatálya alá kerül;

4.1. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokba adására a szerződés 3.1. pontja szerint kerül sor. Az átadás-átvételi eljárásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az átadás tényét, a Bérlemény állapotát és fotódokumentációt is készítenek. A jegyzőkönyv tartalmazza a Bérbeadó által átadott berendezési, felszerelési tárgyak leltárát is. A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a Bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. A Bérbeadó köteles a Bérbeadó időtartama alatt betartani a Bérbeadó aktuális üzemeletési utasításait, melyről a Bérbeadó időről-időre tájékoztatja a Bérbeadót. Az üzemeletési utasítás rendelkezéseinek megsszege süllyos szerződészszegeésnek minősül, amely jogalapot teremt a jelen szerződés Bérbeadó általi rendkívüli felmondására.

4. Felek jogai és kötelezettségei a jelen szerződés teljesítése során

Amennyiben a jelen bérleti szerződés olyan okból szűnik meg a határozott idő lejártá előtt, amely Bérbeadó érdekkörébe tartozik, ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt az esetet, ha Bérbeadó a szerződést a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem érvenyesítheti igényt, ide értve az adásvételi szerződésre alapított esetleges igényeket is.

A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó megilletik a szerződésben és a jogszabályokban meghatározott további felmondási jogok is, illetve jogszabályban meghatározott esetben köteles a szerződés felmondására.

Az irásbeli, azonnali hatályú rendkívüli felmondást tartalmazó jognyilatkozat kiküldésének kifejezett, előzetes feltétele az, hogy a felmondást közlő fel előzőleg eredménytelenül szólítsa fel a másik felet – írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő egyidejű kitűzésével – a szerződészszegeés megszüntetésére, vagy annak jogkövetkezményei megszüntetésére, illetve a szerződészszegeés állapot visszaállítására. Nem terheli a Bérbeadót a felszólítási kötelezettség abban az esetben, ha a rendkívüli felmondás alapjául szolgáló ok olyan súlyos, hogy a bérleti jogviszony további fenntartása a Bérbeadótól nem várható el. A Felek ilyen okként nevesítik elsősorban, de nem kizárólagosan a 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó bérleti díj fizetési késedelmet, a Bérbeadó kötelezettségzszegeésével okozati összefüggésben keletkezett állagromlást, a Bérlemény jogszabályban, vagy bármilyen jogcímen harmadik személy által használatba adását, valamint a jelen szerződésben rögzített tevékenységtől eltérő tevékenység végzését. A teljes egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy rendkívüli felmondás esetén a szerződés azonnali hatállyal, vagyis a rendkívüli felmondás kézhezvételének a napján megszűnik.

- h) Bérbeadó tulajdonosi szerkezetének megváltozása folytán nem minősül átlátható szervezetnek;
- i) Bérbeadó személyében jogutódlás következik be, kivéve a társasági formaváltság esetét;
- j) jogszabályban vagy a jelen szerződésben ilyenként hivatkozott egyéb eset.
- k) Bérbeadó Bérbeadót akadályozza, vagy gátolja a bérlemény rendeltetészszerü és szerződészszerü használatában;
- l) Bérbeadó ellen jogerősen csőd-, kényszerörtörlesi-, felszámolási eljárás, végelszámolási eljárás indul, kivéve, ha csödeljárás esetén jogszabály a felmondási jog gyakorlását kizárja.

d. bármilyen okból adódó kar esetén az eredeti állapot helyreállításáról, ide értve mind az épületek, mind annak alkotórészeiben és tartozékaiban, a birtokbaadásakor meglévő

c. az épületek állagmegóvásáról;

b. a Berlemény tisztán tartásáról, takarításáról, a keletkezett hulladékok elszállításáról; megszűntetésére;

a. a Berlemény üzemeltetésre alkalmas állapotban tartásáról, szakszerű karbantartásáról.

4.6. A Bérő köteles saját költségén gondoskodni:

4.5. A Bérő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Berleményt alkalmasnak tekinti a jelen szerződésben rögzített funkcionális funkcióknak megfelelő használatra, ennek megfelelően a Bérővel szemben nem terjeszt el igényt, vagy a bérleti díj csökkentésére vonatkozó kezdeményezéssel nem él arra hivatkozással, hogy a Berlemény a jelen szerződésben rögzített hasznosítási funkcióknak megfelelő használatra nem, vagy csak korlátozókkal, átvalókalkításokkal alkalmas. A Felek rögzítik, hogy a Bérő a Budapesti 29732/11 hrsz. alatt felvett ingatlanon a Liget Budapest Projekt keretében megvalósuló egyes beruházások építettségét. A Bérő tudomással bír arról, hogy az építési beruházások kivitelezési tevékenységek kihatással lehetnek a Berlemény használatára, használhatóságára (pl. zaj, por stb.), erről a Bérővel szemben részletes tájékoztatást kapott. A Bérő ezt a körülményt a szerződés megkötése előtt kifejezetten mérlegelte, és kifejezetten elfogadja, hogy ezen hatásokkal a jelen szerződés módosítása, illetve a bérleti díj csökkentése nélkül túlnyúlhat. Erre tekintettel a Bérőt semmilyen igény nem illet meg a Bérővel szemben, ez a Bérő kizárólagos üzleti kockázata.

4.4. A Bérő teljes kártérítési felelősséggel tartozik a Berleményben esett minden kártérítést. Bérő a kártérítést a Berleményben esett minden kártérítést, megjelölve a kártérítést a kártérítésnek vállalt határidőjét és a kártérítés módját. A Bérő a kártérítés megadásához szükséges technológiai eljárás időtartamához igazodóan, a legmagyobb sürgősséggel köteles kártérítést/kártérítést, azzal, hogy a Bérő által mindennemű javítás kizárólag a Bérővel által előzetesen jóváhagyott módon végrehajtandó/végrehajtható el, kivéve az azonnali és halasztást nem tűrő javításokat abban az esetben, ha a Bérővel azonnali előzetes jóváhagyásának beszerzésére nincs lehetőség.

költségén.

4.3. A Bérő kijelenti, hogy a Berlemény alkalmas a jelen szerződésben meghatározott hasznosítási funkció befogadására (rendeltetésesszerű használat). Felek rögzítik, hogy a Berleménynek a hasznosítási funkció befogadására kell alkalmasnak lennie, de a Berleménynek a Bérővel szemben rögzített funkcionális funkcióknak megfelelő tényleges működéséhez szükséges minden egyéb felszerelést és ingóságot a Bérő biztosítja a saját

keretében.

4.2. A Bérő a 2.1. pontban megjelölt tevékenység ellátása során köteles a Liget Budapest projektéhez és a megújuló Városi Igézethez méltó, magas színvonalú biztosítani. Ennek megfelelően Bérő csak és kizárólag első osztályú, kiváló minőségű étel- és italalkalmazatokat szolgáltat és köteles biztosítani vendégközpontú, kommunikatív és barátságos kiszolgálás

4.9. A Bérítő a Bérleményt berbe veszi, és jogosult azt a jelen szerződésben rögzített célra, rendeltetés szerint használni. Eltérő célra történő használat nem lehetséges, az súlyos, azonnali hatályú rendkívüli felmondásra jogalapot adó körülmény. A Bérítő a használat során köteles valamennyi munkavédelmi, környezetvédelmi és tűzvédelmi előírást, jogszabályt, szabályzatot betartani, a Bérítő által okozott környezetvédelmi, tűzvédelmi munkavédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges károkkal kapcsolatos kártérítési kötelezettség, bírság stb. – a Bérítőt terheli.

A Bérbeadó az esetenkénti bruttó 1.000.000,-Ft összeget meghaladó költséggel járó javításokat abban az esetben sem köteles elvégezni/elvégeztetni, ha az egyébként a jelen szerződés és a jogszabályok szerint bérbeadó kötelezettség lenne. Amennyiben az ilyen javítást igénylő hiba a Bérlemény jelen szerződés szerinti rendeltetés szerinti használatát jelölően csökkent, a Bérítő jogosult a szerződést a Bérbeadónak a javítást elutasító írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül megküldött írásbeli nyilatkozattal 15 (tizenöt) napos határidővel felmondani.

4.8. Amennyiben a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése válik szükségessé, úgy a Bérítő köteles erről a Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni. Az értesítés elmaradásából eredő kártérítést Bérítő felelősséggel tartozik. A Felek kijelentik, hogy Bérítő a Bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás nélkül nem jogosult a Bérbeadót terhelő munkálatokat elvégezni/elvégeztetni. Amennyiben Bérítő a Bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás hiányában a Bérbeadót terhelő munkálatokat végzett/végeztetett el, úgy erre tekintettel bérbeszámítási jog nem illeti meg, vagyis a munkálatok ellenértékével a bérleti díj csökkentését nem követelheti, továbbá sem a bérleti szerződés hatálya alatt sem a bérleti szerződés megszűnését követően semmilyen jogalapon nincsen helye a Bérbeadóval szembeni igényérvényesítésnek.

4.7. A bérleti jogviszony szünetelése: amennyiben a Bérleménynek helyet adó ingatlanok területén vagy közelében olyan muszaki vizsgálatok, vagy egyéb munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel, amelyek teljesítéséhez a Bérítő átmeneti, részben vagy egészben történő kikötözésére, vagy a használat átmeneti, részben vagy egészben történő felfüggesztésére, korlátozására van szükség, úgy ezeket a Bérítő tűrni köteles, és ezek idejére a bérleti jogviszony a Bérbeadó rendelkezése szerint egészben, vagy a Bérlemény meghatározott része tekintetében szünetel. Ilyen munkálatnak minősülnek különösen, de nem kizárólagosan a Liget Budapest Projecttel kapcsolatos munkálatok, melyet a Bérítő, mint megfellelő szünetelési okot a szerződés aláírásával elfogad. A Bérbeadó által elrendelt, esetenként 8 munkakórát el nem érő felfüggesztés, korlátozás nem tekinthető szünetelésnek, és ezt a Bérítő a szerződés változatlan feltételei mellett tűrni köteles. A szünetelés idejére bérleti díj nem jár, illetve arányosan jár a korlátozás mértékéhez viszonyítva, erről a Felek a szünetelést megelőzően külön állapodnak meg. Amennyiben a munkálatok a Bérítő érdekében merülnek fel, úgy a bérleti díj továbbra is jár és a kikötözés minden költsége a Bérítőt terheli. A Bérbeadó - amennyiben szabad kapacitással rendelkezik – kizárólagosan saját döntése függvényében jogosult a Bérítő részére a szünetelés idejére a jelen szerződésben foglalt bérleti tevékenységnek megfelelő más helyet biztosítani. Cseréhliséggel biztosítása esetén, a Bérítőt bérleti díj fizetési kötelezettség terheli, amelynek összegében a Felek külön állapodnak meg.

berendezéseiben, felszerelési tárgyaiban, mobilizálkban esett károkat is kivéve azt az esetet, ha a Bérbeadót ért kár biztosítási szerződés alapján teljeskörűen megtérül.

4.16 A Bérítő jogosult a Bérbeadóval egyeztetett helyen a bérlet terület falára kitérni a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett méretű cégablait a 2.1. pontban leírt tevékenységgel kapcsolatban, amelyeket a bérlet időtartam lejártakor köteles eltávolítani. Bérítő feladata, hogy szükség esetén beszeresse a cégablához megkívtant összes hatósági engedélyt. Amennyiben azonban a Bérítő cégablái, reklámablái, vonatközösében adófizetési kötelezettség merülne fel, úgy ezen költéség megfizetése a Bérítő kötelezettsége.

4.15 A Bérítőnek a Bérletmeny külső megjelenését (így különösen táblát, feliratot, vizuális diszítőelemek elhelyezése) Bérbeadóval egyeztetésben úgy kell megoldania, hogy az igazodjon a környező Pavilonkert többi egységének arculatához, attól kirívó mértékben nem térhet el.

4.14. Felek megállapodnak, hogy Bérítő a Bérletmeny területén kivül bármilyen kereskedelmi tevékenységre, kikapcsolásra, kitelepülésre, hirdetés kihelyezésére vagy egyéb promóciós vagy marketing tevékenységre kizárólag a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli, a jogi és pénzügyi kérdésekre is kiterjedő külön megállapodás alapján jogosult. Jelen pontban foglaltak megsejtése súlyos szerződészszegeésnek minősül, amely megnyitja a Bérbeadó jogát jelen szerződés azomali hatályú rendkívvüli felmondására.

4.13. A Bérítő a saját költéségen köteles beszerzeni valamennyi, a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő szakhatósági és egyéb engedélyt és hozzájárulást ahhoz, hogy a Bérletmenyen a hasznosítási célnak megfelelő tevékenységet végezzen (ha a tevékenység végzése egyébként hatósági engedély köteles). A Bérítő továbbá köteles arról is a saját költéségen gondoskodni, hogy ezek az engedélyek és hozzájárulások a jelen szerződés teljes hatálya alatt érvényben és hatályban maradjanak. Abban az esetben, ha valamely hatóság a jelen szerződés hatálya alatt bármikor megállapítja, hogy a Bérítő a Bérletmeny működésében során megsértette bármely jogszabály vagy a kiadott engedély előírásait, úgy a Bérbeadó jogosult azomali hatályú rendkívvüli felmondási jogával élni.

4.12. A Bérbeadó a rendeltetészerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jogosult ellenőrizni.

4.11. A Felek rögzítik, hogy a Bérletmeny örzése nem a Bérbeadó feladata, a Bérbeadó nem vállal felelősséget a Bérletmeny örzéséért. A Bérbeadó a Bérletmenyben elhelyezett ingóságokban esett károkat semmilyen felelősséget nem vállal.

Felek rögzítik továbbá azt is, hogy a Bérítő által – akár a jelen szerződés, akár külön megállapodás alapján, akár ezek hiányában – végzett átalakítások, felújítások, berruházások során a Bérbeadóval jelenlévő esetleges értéknövekedésre tekintettel Bérítő – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – semmilyen igényt (megtérítési igény, jogalap nélküli gazdagodás, beszámítás stb.) nem érvényesíthet a Bérbeadóval szemben a szerződés hatálya alatt, vagy annak bármely okból történő megszűnésékor, illetve azt követően sem. Bérítő az ilyen igények érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával teljeszen és visszavonhatatlannul lemond.

4.10. A Bérítő a Bérletmenyen felújítási, átalakítási, berruházási munkálatokat a Bérbeadóval kötött előzetes, írásbeli megállapodás hiányában nem jogosult végezni, így különösen, de nem kizárólagosan nem jogosult a Bérletmenyben lévő helyiségeket átalakítani, állagsérellem nélkül el nem távolítható berendezést telepíteni.

5.1. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése (ideértve a megszüntetést is) esetén a szerződés megszűnését követő naptól kezdve Bérítő köteles a tevékenységét megszüntetni. A Bérítő köteles a Bérleményt a szerződés megszűnésének napján, vagy azonnali hatályú rendkívüli felmondás esetén a megszűnéstől számított 5 (öt) naptári

5. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén követendő eljárás

4.19. Bérítő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény birtokbaadásáig, de legfeljebb jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül, Bérbeadóval jóváhagyatott tartalommal közjegyzői okiratba foglalja nyilatkozatot tesz, amelyben kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a szerződés megszűnése napját követő 5 (öt) naptári napon belül a Bérleményt a birtokba-vételkor állapotnak megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a Bérítő saját tulajdonú ingóságaitól kiürítve Bérbeadó birtokába adja. A közjegyzői okiratba foglalja nyilatkozatot Bérítő a jelen szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül köteles Bérbeadó részére átadni.

Bérítő a jelen pontban foglaltak megsértése esetén felelős minden olyan káret is, amelyre szerződés szerinti magatartás esetén a biztosítás fedezetet adott volna. A felelősségbiztosítási számú mellékletet képezi.

A Bérítő köteles a biztosítási szerződés díjfizetési bizonylatok megküldésével igazolni a biztosítási díjfizetést követően a díjfizetési szerződés díj rendezettségét.

Bérítő köteles továbbá a bérleményben folytatott üzleti tevékenységét lefedő, **általános- és szolgáltatási felelősségbiztosítást** kötni, illetve fenntartani a jelen szerződés időtartama alatt, és az annak megszűnését követő legalább 1 (egy) év kiterjesztett karbajelentési időszakra, legalább 90.000.000,-Ft/év és legalább 90.000.000,-Ft/karasesemény kárterítési

4.18. Bérítő köteles a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérlemény vonatkozásában ingatlan **bérleti felelősségbiztosítást** kötni, illetve fenntartani a jelen szerződés időtartama alatt, és az annak megszűnését követő legalább 1 (egy) év kiterjesztett karbajelentési időszakra, legalább 90.000.000,-Ft/év és legalább 90.000.000,-Ft/karasesemény kárterítési imittel. A bérleti felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania azokra a dologi károkról, melyeket Bérítő az általa bérlet ingatlanként (ide értve annak alkötöréseit és tartozékait, továbbá a 4.6. (d) pontban felsorolt egyéb vagyontárgyakat), bérleti minőségében a Bérbeadónak okoz, és amelyekért a magyar polgári jog szabályai szerint kártérítési felelősséggel tartozik. A bérleti felelősségbiztosítás fedezete nem korlátozható kizárólag a tűz, robbanás, vezetékvesztés vizkárak által okozott károkról.

4.17. Bérítő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés alapján öt megillető jogokat a Bérbeadó irásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jogcímen nem adhatja tovább harmadik személynek, így azt különösen, de nem kizárólagosan nem ruházhatja át, vagy a gyakorlását nem engedheti át. A jelen pontban foglalt kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül és megnyitja a Bérbeadó részére az azonnali hatályú rendkívüli felmondás jogát, továbbá a jelen pontban foglalt kötelezettség megszegése esetén Bérítő esetenként 1.000.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles.

6.4. A Bérítő a bérleti díjon felül köteles a használat időtartama alatt a Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő valamennyi közüzemi és egyéb rezszi költséget, így különösen, de nem kizárólagosan a villamos energia-, víz- és csatornadíjakat, hulladékek elszállításának költsége, és egyéb közüzemi költségeket, továbbá a telefonhasználat díját, viselni és közvetlenül a jogosultnak megfizetni az alábbiak szerint. A közüzemi szolgáltatásokkal és a hulladékcsalítással a szolgáltatással a Bérítő köti meg, illetve amennyiben szerződés kötés nem szükséges, a Felek a Bérítőt jelentik be költségviselőként a jogosult felé. A szolgáltatási szerződések megkötését, illetve az esetleges egyéb bejelentéseket a Bérítő köteles a Bérítőkbaadástól számított 5 (öt) napon belül megtenni, és ezt igazolni a Bérbeadó felé. A szerződések megkötéséhez szükséges hozzájárulást a Bérbeadó a Bérítő kérésére megadja. A szolgáltatási szerződések fentiek

6.3. A bérleti díjba történő jogosultlan beszámlítás súlyos szerződésszegésnek minősül és megnyitja a Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondáshoz való jogát.

6.2. Felek kijelentik, hogy a Bérítőt a Bérbeadóval kötött külön, traszbeli megállapodás hányában nem illet meg bérbeszámlítási jog, vagyis a Bérítő a bérleti díj összegebe semmilyen jogcímen nem jogosult követelést beszámítani és ezáltal csökkentett bérleti díjat fizetni.

A Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó köteles a tárgyhavi bérleti díjat számla ellenében előre esedékesen, a számlán feltüntetett fizetési határidőig a Bérbeadó Granit Bank Zrt-nél vezetett 12100011-10239269 számú számlájára teljesített átutalással megfizetni. A fizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor a Bérbeadó számlavezetője a számla teljes összeget – ideértve az ÁFA összeget is – a Bérbeadó számláján jóváírja. Fizetési késedelem esetén a Bérbeadó a Ptk. 6:155. §-ban foglalt késedelmi kamatra válik jogosulttá.

6.1. Jelen szerződés alapján a Bérítő a Bérlemény bérletért havonta 150.000,- Ft + ÁFA, azaz **egyszázötvenezer forint plusz általános forgalmi adó összegű bérleti díjat** köteles Bérbeadó részére megfizetni, tört hónap esetén időarányos összegben.

6. A bérleti díj, közüzemi és rezszi költségek, fizetési feltételek; óvadék

5.2. A szerződő Felek a szerződés megszűnéskor elvégzik a jogviszony megszüntetésével kapcsolatos elszámolást, és amennyiben kifizetetlen tétel merül fel, ennek eredményeképpen a Bérbeadó kibocsátja a záró számlát, amelyet Bérítő a számla kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles megfizetni a Bérbeadónak.

háromszorosra. A Bérítő cserelhelyiségre semmilyen esetben sem jogosult. Megegyezőkkel kötött kötelek ki, melynek összege a használati díj összegének Bérleményt határidőben nem hagyja el, azt nem adja a Bérbeadó birtokába, közös Felek a kiürítési és birtokbaadási kötelezettség biztosítására, azaz arra az esetre, ha Bérítő a fizetésére köteles, a használati díj összege a jelen szerződés szerinti bérleti díj összege. A Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A teljes egyértelműség kedvéért a kiürítési idejére, vagyis arra az időre, amíg a Bérítő a Bérleményt használja, időarányos használati díj a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. (hatodik) naptári napon, melyről rendkívüli felmondás esetén a megszűnéstől számított 6. (hatodik) naptári napon, melyről visszabocsátani, legkésőbb a szerződés megszűnésének napján, vagy azonnali hatályú Bérleményt a Bérítő tiszta, kitakarított állapotban köteles a Bérbeadó birtokába napon belül a saját költségén kiüríteni, a bevitt ingóságait a saját költségén elszállítani. A

7.1. Jelen szerződés teljesítése során Felek értesítéseiket és egyéb közleményeiket egymás részére írásban az alábbi személynék részére kötelesek megküldeni:

7. Egyéb rendelkezések

6.6. A Berbeadót az esedékes – és a Berió által meg nem fizetett – bérleti díj és kamatai, jutalék, közüzemi díj, egyéb rezsi költség, valamint a Berió által esetlegesen a Bérlemény állagában okozott károk erejéig jelen szerződés alapján annak aláírásának napjától zálogjog illeti meg a Bérleménybe bevitt ingóságai, berendezési és felszerelési tárgyai, anyagai tekintetében. Berbeadó ezen ingóságok vonatkozásában jogosult az elszállítást – akár a zár lecserelése után is – megakadályozni, továbbá jogosult zálogjogát a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejelenteni, mely bejelentéshez Berió jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul. Felek megállapodnak, hogy az esetlegesen fennálló tartozás behajtására, különösen felszámolási- vagy végrehajtási eljárás eseteire a Felek a Berbeadó részére elővásárlási jogot kötnék ki. Felek megállapodnak abban, hogy a Berbeadó a Ptk. 5:126. § (3) bekezdése alapján a bírósági végrehajtás mellőzésével jogosult záloghittel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen, vagy hivatalból foglalkozó személynék adott megbízás után is jogosult a birtokába került zálogtárgyak értékesítésére, azonban a Ptk. 5:127. § (2) alapján fenntartja azon jogát, hogy a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról – a Berió írásbeli értesítése mellett – a másikra térjen át. Felek erre az esetre az értékesítés során érvényesítendő legalacsonyabb árát a zálogtárgyaknak a kereskedelmi forgalomba kerülésénél magasabbra állapítják meg.

6.5. A Felek a szerződés Berió általi teljesítésének biztosítékaként 3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz összesen 571.500,- Ft, azaz ötszázhetvenegyezer öt száz forint összegű óvadék alapításában állapodnak meg. A Berió köteles az óvadék teljes összegét a jelen szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül a Berbeadó Gránit Bank Zrt-nél vezetett 12100011-10199527 számú bankszámlájára átutalni. A Berbeadó jogosult az óvadékból a jelen szerződés alapján öt megillető és a Berió által önként nem teljesített, pénzben kifejezhető igényét érvényesíteni, így különösen, de nem kizárólagosan bérleti díj, használati díj, karbantartási, illetve költébi-igényét. Amennyiben a Berbeadó az óvadékokat a szerződés időtartama alatt egészben vagy részben igénybe veszi, a Berió köteles az igénybevételeit követő 8 (nyolc) napon belül az óvadék összeget az eredeti összegre kiegészíteni. A Berbeadó az óvadékból megmaradt összeget a szerződés megszűnését követő 30 (harminc) napon belül visszautalja a Berió bankszámlájára.

szerinti megköötéséig terjedő időre a Felek a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített mérőóra-állások alapján közvetlenül egymással számolnak el a közüzemi díjakkal, és azokat a Berió a Berbeadónak fizeti meg az adott szolgáltatási szerződés megkötését követő 8 (nyolc) napon belül. A szolgáltatási szerződés megkötését követően a Berió a közüzemi díjat közvetlenül a szolgáltató felé fizeti meg esedékességkor. A szerződés megkötéséhez nem kötött rezsi költségeket a lehető legkorábbi időpontra kezdve a Berió fizeti meg esedékességkor közvetlen a jogosult felé. Arra az időre, amíg ez nem lehetséges, a Felek egymás közt számolnak el, és a Berió a költséget a Berbeadónak fizeti meg esedékességkor. A Berió minden tárgyhót követő 15. napig igazolja a Berbeadó felé, hogy a tárgyhóban esedékessé vált közüzemi díjakat és egyéb rezsi költséget esedékességkor megfizette.

7.8. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jogvitákat elsődlegesen egyezséggel rendezik, sikertelen egyezség esetén a szerződésből eredő jogvitákat esetére a Felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét a hatáskörébe tartozó ügyekben.

7.7. A Bérő a jelen szerződéshez csatolt átláthatósági nyilatkozatban kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható szervezetnek minősül.

7.6. A Felek megállapodásának megfelelően jelen szerződés kizárólag közös meggyezéssel, írásban módosítható. A szerződésnek az esetleges módosítással nem érintett részei - ellenkező rendelkezés hiányában - változatlanul érvényesek és hatályosak maradnak.

7.5. A Bérő a Bérbeadó kérésére haladéktalanul átad a Bérleménnyel kapcsolatos minden rendelkezésére álló adatot, amely a Bérőnek a jogszabályok alapján fennálló beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges.

7.4. Amennyiben a jelen szerződés bármely fejezete, szakasza, bekezdése, albekezdése, mondata vagy egyéb egysege, vagy bármely egyéb rendelkezése jogellenes, érvénytelen vagy érvényesíthetetlen, vagy azzá válik, akkor a jelen szerződés csak a jogszabálynak vagy érvényesíthetetlen, illetve bírói úton érvényesíthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti, vagy csorbítja a megmaradó rendelkezések hatályát.

7.3. Felek kifejezetten tisztában vannak azzal, hogy az információs ömrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá bármilyen, a jelen szerződés hatálya alatt hatályba lépő más törvény vagy jogszabály alapján közérdekűnek minősülő és bárki által megismerhető adatokra a titoktartási kötelezettség nem vonatkozhat. A titoktartási kötelezettség ugyanis szintén nem vonatkozik azokra az esetekre, amikor egy adott, bizalmasnak minősülő információt valamelyik fél jogszabály alapján, vagy jogszabályban erre feljogosított hatóság hivatalos megkeresése nyomán ad át.

7.2. A Bérő a jelen szerződés kapcsán tudomására jutott – a Bérbeadóval, illetve annak tevékenységével kapcsolatos – minden adatot, információt, dokumentumot üzleti titokként köteles kezelni és megőrizni.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen 7.1 pontban írt bármely adat megváltozásáról egymást írásban, haladéktalanul tájékoztatják.

Bérő részéről:

Bérbeadó részéről:

7.9. Jelen szerződést a szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyóan, 4 (négy) példányban aláírják és rendelkezését magukra nézve kötelezőnek, ismerik el.

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletei:

- 1.sz. melléklet: Alaprajz, helyszínrajz;
2. sz. melléklet: Konyha felszerelések listája;
- 3.sz. melléklet: Átíthatósági nyilatkozat;
- 4.sz. melléklet: A Bérő nyilvántartásba vételét igazoló okirat (pl. cégkivonat);
- 5.sz. melléklet: Lengyel Attila aláírási címpéldánya;
- 6.sz. melléklet: Felelősségbiztosítási szerződés/kötvény (eredetiben vagy hiteles másolatban);
- 7.sz. melléklet: Bérlemény üzemeltetési utasítás;
8. sz. melléklet: Bérő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata (átadását követően csatolandó).

KIS SZUPER DRINK BT.
 116 Bp., Alátkent, körút 3.
 Adószám: 28901615-2-42

Lengyel Attila

ügyvezető

„Kis Szuper Drink” Kereskedelmi és
 Vendéglátó Bérő Társaság

Bérő

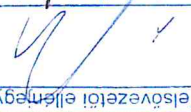
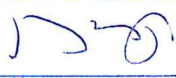

Dr. Györgyevics Benedek Tamás

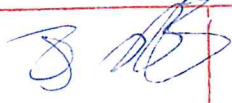
vezetőigazgató

Városliget Zrt.

Bérbeadó

Kelt: Budapest, 2017. 03. 09.

Felsővezetői ellenjegyzés	
Szakmai ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Közbeszerzési ellenjegyzés	

PÉNZÜGYI ELLENJEGYZÉS	
DÁTUM	2017. 03. 09.
ALÁÍRÁS	

45.