

Bérleti szerződés

(a továbbiakban: „Szerződés”) amely létrejött egyrészről a **Városliget Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1146 Budapest, Dózsa György út 41. cégjegyzékszám: 01-10-047989, adószám: 24819699-2-42, képviseli: Dr. Györgyevics Benedek Tamás vezérigazgató, bankszámlaszám: 12100011-10165629) mint **Bérbeadó**

másrészről a **Magyar Szalon Korlátolt Felelősségű Társaság** (1132 Budapest, Váci út 28. III. em. 1/A. cégjegyzékszám: 01 09 344731, adószám: 2 6785824-2-41, képviseli: Vitárius Csaba ügyvezető bankszámlaszám: 10700024-71553924-51100005) mint **Bérlő**,

(a továbbiakban együttesen: „Felek”) között, az alább megjelölt helyen és időpontban a következők szerint:

ELŐZMÉNYEK

A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény 1.§ (1/a.) bekezdése alapján Bérbeadó vagyionkezelésben áll az ingatlan-nyilvántartásban a budapesti 29732/11 hrsz. alatt felvett, természetben az 1146 Budapest, XIV. kerület Olof Palme sétány 1. szám alatt a Millennium Házában található, 577,86 m² alapterületű étterem ingatlanrész. Az ingatlanrész állami vagyont képez.

Bérbeadó által a fent hivatkozott törvényen alapuló hasznosítási kötelezettsége körében lefolytatott versenyeztetési eljárásban Bérlő nyerte el az ingatlan bérleti jogát.

Ezen körülményekre figyelemmel Felek bérleti szerződést kötnek az alábbiakban rögzített tartalommal.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen Szerződéssel Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a fentiekben megjelölt ingatlanok a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében megjelölt részét (továbbiakban: Bérlemény) vendéglátó ipari tevékenység végzéséhez.

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó előzetesen tájékoztatta arról, hogy a Bérleménynek is helyet adó épület jelenleg még építési kivitelezés alatt áll, Bérlő a kivitelezéssel létrejövő Bérlemény és a közösen használt területek műszaki leírását, felszereltségét (1.sz. melléklet) megismerte, arról a Bérbeadótól teljes körű tájékoztatást kapott, a jelenlegi készültségi állapotot a Bérbeadóval közösen előzetesen megtekintette, és a kivitelezésre kerülő Bérlemény és a közösen használt területek minden tekintetben megfelelnek a Bérlő elvárásainak. Bérlő tudomással bír arról, hogy a Bérbeadó a Bérleményt a kivitelezés befejezését követően, a használatbavételi engedély birtokában adhatja Bérlő birtokába.

21
Uca

2. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

- 2.1. Felek a jelen Szerződést mindkét fél általi aláírását követően, a Bérlemény birtokba adásának napjától (bérlet kezdő időpontja) számított 10 (tíz) éves határozott időtartamra kötik meg. Jelen Szerződés a Felek általi kölcsönös aláírásával lép hatályba.
- 2.2. A birtokbaadás időpontját az 1. pontban leírt előzményekre tekintettel a Bérbeadó állapítja meg. Amennyiben a Bérbeadó a Bérleményt az érdekkörében beállt okból 2019. december 31-ig nem adja Bérlő birtokába, Bérlő jogosult a jelen Szerződéstől írásban elállni. Bérlő ilyen esetben egyéb igényt nem érvényesíthet, így különösen elmaradt hasznait nem követelheti. Bérlő a jelen Szerződést ezen üzleti kockázat gondos mérlegelésével köti meg.

3. A BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Bérlemény után a bérlet kezdő időpontjától kezdődően a bérlet időtartamára fizetendő bérleti díj (a továbbiakban: „**Bérleti díj**”) két részből áll, az alábbiak szerint:
- a) A Bérleti díj egyik része – a 3.5. pont szerinti értékkövetés alkalmazása mellett – rögzített összegű, kezdő mértékét **1.500.000,- Ft + ÁFA/hónap**, azaz Egymillióöttszázezer forint + ÁFA/hónap összegben határozzák meg a Felek (a továbbiakban: „**Rögzített összegű bérleti díj-rész**”). Tört hónap esetén időarányos Rögzített összegű bérleti díj-rész fizetendő.
- b) A Bérleti díj másik részét a Bérlőnek a Bérlemény működtetéséből származó éves nettó árbevétele alapján határozzák meg a Felek, mértéke a Bérlemény működtetéséből származó – mindenkorai számviteli jogszabályok szerint megállapított – éves nettó árbevétel **2 %-ának 1/12** része + ÁFA havonta (a továbbiakban: „**Árbevétellel arányos bérleti díj-rész**”). Felek rögzítik, hogy az Árbevétellel arányos bérleti díj-rész meghatározása során a Bérlemény működtetéséből származó nettó árbevételnek a Bérlő teljes éves nettó árbevétele minősül, kivéve, ha Bérlő könyvvizsgálattal alátámasztott számviteli bizonylatokkal igazolja, hogy a teljes éves nettó árbevétele nem kizárólag a Bérlemény működtetéséből származik. Az Árbevétellel arányos bérleti díj-rész a Rögzített összegű bérleti díj-résszel együtt, havonta, előre esedékesen fizetendő a 3.3. pontban írtaknak megfelelően.
- c) Az Árbevétellel arányos bérleti díj-rész alapját a bérlet kezdő időpontjától 2020. május 31. napjáig tartó elszámolási időszak vonatkozásában a Bérlő által a jelen szerződés megkötését megelőzően lefolytatott versenyeztetési eljárás során beadott üzleti tervben szereplő – becsült – értékek képezik, ezt követően minden évben a megelőző üzleti évről készült, számviteli

törvény szerinti beszámolóban szerepeltetett teljes nettó árbevétel. A Bérlő éves számviteli törvény szerinti beszámolójának elkészítését követő 15 napon belül, de legkésőbb minden év június 15. napjáig a Felek az Árbevétellel arányos bérleti díj-résszel elszámolnak, amelyről Bérbeadó elszámoló, vagy negatív különbözet esetén jóváíró számlát állít ki Bérlő részére. A bérleti időszak utolsó évében, Bérlő legkésőbb a bérleti időszak utolsó napjáig köteles az eddig az időpontig keletkezett nettó árbevételét hitelt érdemlően kimutatni, amelynek alapján a Felek az Árbevétellel arányos bérleti díj-résszel 15 napon belül elszámolnak.

- d) Az Árbevétellel arányos bérleti díj-résszel történő elszámolás érdekében Bérlő minden évben legkésőbb május 31. napjáig köteles Bérbeadó részére a számviteli törvény szerinti beszámolóját megküldeni, amelynek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül.

Bérlő, kizárólag a Rögzített összegű bérleti díj-részből sávós díjkedvezményt kap az alábbiak figyelembe vételével:

Bérbeadó 3 db, a Városligetben épülő épület átadásához köti a kedvezményt: 1. Magyar Zene Háza, 2. Dózsa György úti Mélygarázs, 3. Néprajzi Múzeum.

Ameddig egyik épület sincs készen, addig a Bérlő a Rögzített összegű bérleti díj-rész 50%-át fizeti.

Az 1. épület átadása után a Bérlő a Rögzített összegű bérleti díj-rész 60%-át fizeti, a 2. épület átadása után a Rögzített összegű bérleti díj-rész 80%-át, a 3. épület átadása után a Rögzített összegű bérleti díj-rész 100%-át.

Az épületek átadása alatt a Felek a végrehajtható használatbavételi engedély határozat kézhezvételét követő 366. napot értik.

- 3.2. A Bérleti díjon felül a Bérlő köteles a jelen Szerződés 4.2. pontjában hivatkozott szolgáltatások ellenértékének megfizetésére, illetve az ott meghatározott költségek viselésére.
- 3.3. Bérlő köteles a tárgyidőszak Bérleti díját előre, számla ellenében, az azon feltüntetett teljesítési határidőig – amely nem lehet kevesebb, mint 8 nap – Bérbeadó fentiekben rögzített számlaszámára átutalással megfizetni.
- 3.4. Késedelmes teljesítés esetén Bérlő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:155.§ (1) szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni, a késedelem teljes idejére.
- 3.5. A Bérleti díj értékállandósága érdekében Felek, kizárólag a Rögzített összegű bérleti díj – rész vonatkozásában az alábbiak szerint járnak el:

Az értékkövetés alapja az Eurostat által közzétett harmonizált fogyasztói árindex (Monetary Union Index of Consumer Prices „MUICP”). A korrekció mértéke a

tárgyidőszakot (tárgyévet) megelőző évre közzétett, naptári évre vonatkozó indexszám. A Rögzített összegű bérleti díj – részt évente egyszer, január 31. napjáig, előre, az adott tárgyévre vonatkozóan kell meghatározni, első alkalommal 2020. január 31-ig. Az árindex csökkenése csak abban az esetben érvényesítendő, ha a csökkenés mértéke a 10%-ot meghaladja. Ha a MUICP árindex csökken, de a csökkenés nem haladja meg a 10 %-ot, és így a Rögzített összegű bérleti díj – rész nem csökken, akkor a MUICP árindex következő évi emelkedése esetén a Rögzített összegű bérleti díj – rész csak annyival növelhető, amennyivel az emelkedés meghaladja a korábbi év csökkenését.

- 3.6. A Bérleti díj változásához – emelkedéséhez vagy csökkenéséhez – vezetnek a jelen Bérleti Szerződést érintő, Bérbeadót terhelő adók- és egyéb közterhek összegében bekövetkezett változások oly módon, hogy ezen összegek 100%-át Bérbeadó Bérelőre hárítja át, először abban a tárgyidőszakban, amelyre nézve az első fizetési kötelezettség esedékessé válik.

4. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. Használat:

- 4.1.1. Bérelő a Bérleményt az építési kivitelezési tevékenység befejezése szerinti állapotban veszi birtokba. A kivitelezés elfogadásáról és átvételéről, és a kivitelezővel szembeni esetleges kellékszavatossági, jótállási igények érvényesítéséről kizárólag a Bérbeadó jogosult dönteni. A Felek közötti átadás-átvételi eljárásról készült jegyzőkönyv a jelen Szerződés 2. sz. mellékletét képezi. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített ingóságok a Bérlemény részét képezik.
- 4.1.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a teljes futamidő alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, illetve szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személy joga Bérlőt a használatban nem korlátozza vagy akadályozza.
- 4.1.3. Felek rögzítik, hogy a Felek által elfogadott, jelen Szerződés 3. sz. mellékletében foglalt szolgáltatási szint mellett a Bérlemény a Szerződés hatálya alatt a rendeltetésének megfelelő célra használható.
- 4.1.4. Felek a Szerződéses évfordulók között évente összesen 60 (hatvan) napnak megfelelő bérbeadói napban állapodnak meg. A bérbeadói nap azt jelenti, hogy ezen időtartam alatt nem a Bérelő, hanem a Bérbeadó jogosult a Bérleménynek az 1. számú mellékletben „étteremként és „különteremként” jelölt részének kizárólagos használatára és hasznosítására. Bérbeadó jogosult a bérbeadói napokat tetszőlegesen ütemezni; arra is jogosult, hogy egy alkalommal folytatólagosan több bérbeadói napot vegyen igénybe.. Az egyes bérbeadói napok időpontjáról a Bérbeadó legalább 30 nappal korábban e-mail útján értesíti a Bérlőt. Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a Bérleményt a bérbeadói nap előtt kitakarítva adja át a Bérbeadónak, és megtenni minden olyan intézkedést, hogy a bérbeadói nap szerinti használat megkezdhető legyen. Köteles továbbá

gondoskodni a Bérleménybe bevitt saját ingóságai állagmegóvásáról a bérbeadói napok idejére. Bérbeadói napokon vendéglátási szolgáltatások ellátására, megrendelésére a Bérbeadó vagy az általa megjelölt rendezvényszervező jogosult. Felek a Bérleti díjat a bérbeadói napok figyelembe vételével határozták meg, a Bérleti díj a bérbeadói napokra is jár Bérbeadónak, így erre tekintettel a Bérelő semmilyen igényt nem érvényesíthet, így különösen nem kérheti a Bérleti díj csökkentését, vagy elmaradt hasznának megtérítését.

- 4.1.5. Bérelő vállalja, hogy a Bérleményt és a közös használatú területeket a jelen Szerződéshez 4. sz. mellékletként csatolt Házirend megtartásával használja, illetve gondoskodik arról, hogy a Bérleményben bármilyen jogcímen tartózkodó személyek (alkalmazottai, ügyfelei, vendégei, szerződéses partnerei stb.) is a Házirendnek megfelelő magatartást tanúsítsanak. A jelen kikötés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadónak okozott kárért Bérelőt terheli a teljes kárfelelősség.
- 4.1.6. Bérelő vállalja, hogy a Bérleményt a jelen Szerződéshez 7. sz. mellékletként csatolt Üzemeltetési szabályok megtartásával használja. A jelen kikötés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadónak okozott kárért Bérelőt terheli a teljes kárfelelősség.
- 4.1.7. Felek megállapodnak, hogy a Bérelő kizárólag abban az esetben jogosult a Bérleményt harmadik személynek albérletbe vagy használatba adni, vagy a Bérleményben folytatott tevékenység végzéséhez harmadik személyt igénybe venni, ha a jelen Szerződés 8.3. pontja szerinti kötelezettségeinek teljesítését előzetesen igazolta a Bérbeadó felé, és azt a Bérbeadó előzetesen, írásban jóváhagyta.
- 4.1.8. Bérelő köteles a Bérleményben keletkezett károkról a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, és minden tőle elvárhatót megtenni annak érdekében, hogy a Bérleményt ért kár mértékét csökkentse. Bérelő köteles különösen a Bérleményre és a közösen használt területekre vonatkozó tűzvédelmi jogszabályok, hatósági és bérbeadói előírások fokozott betartására, az előírt intézkedések megtételére saját költségén; ezek megsértése károkozás hiányában is súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 4.1.9. Bérelő a Bérleményen felújítási, átalakítási, beruházási munkálatokat, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérleményben lévő helyiségeket átalakítani, energiát, vizet fogyasztó berendezést telepíteni – a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás hiányában - nem jogosult végezni.
- 4.1.10. Felek rögzítik továbbá azt is, hogy a Bérelő által – akár a jelen Szerződés, akár külön megállapodás alapján, akár ezek hiányában - végzett átalakítások, felújítások, beruházások eredménye – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – a Bérlemény alkotórészeként, tartozékkaként osztja a Bérlemény jogi sorsát, és az ennek során a Bérbeadónál vagy a tulajdonosnál jelentkező esetleges

értéknövekedésre tekintettel Bérlő semmilyen igényt (megtérítési igény, jogalap nélküli gazdagodás, beszámítás stb.) nem érvényesíthet a Bérbeadóval vagy a tulajdonossal szemben a szerződés hatálya alatt, vagy annak bármely okból történő megszűnésekor, illetve azt követően sem. Bérlő az ilyen igények érvényesítéséről jelen Szerződés aláírásával teljesen és visszavonhatatlanul lemond.

4.2. Üzemeltetés:

4.2.1. A Bérlemény fenntartásához, állagának és minőségének megóvásához szükséges szolgáltatásokat Bérlő és Bérbeadó az alábbiak szerint biztosítják:

4.2.1.1. Bérlő köteles a jelen Szerződés 3. számú mellékletében foglalt konyhatechnológiai berendezések és felszerelések karbantartásáról és állagmegóvásáról oly módon is gondoskodni, hogy saját költségére azok ütemezett, tervszerű karbantartására - a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett műszaki tartalommal - megfelelő szakcéggel szerződést köt, mely szerződést a birtokbaadást követő 60 (hatvan) napon belül a Bérbeadónak bemutat. A Bérlőnek a karbantartási szerződést – vagy annak megszűnése esetén a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett új karbantartási szerződést – a jelen Szerződés szerinti teljes bérleti időtartamra fenn kell tartania. Bérbeadó gondoskodik a jelen Szerződés 3. számú mellékletében foglalt egyéb technológiai berendezések és felszerelések rendszeres karbantartásáról és állagmegóvásáról, az ott szereplő ütemterv szerint, melynek költségét havi átalánydíj formájában üzemeltetési díj címén továbbhárítja a Bérlőre. Az üzemeltetési díj mértéke a Szerződés hatályba lépésétől 2020. december 31-ig 2.600,- Ft + ÁFA/m²/hó. 2021. január 1-től a Szerződés megszűnéséig/megszüntetéséig az üzemeltetési díj Bérlő általi megfizetése tételes elszámolással történik, azzal, hogy az nem lehet kevesebb 2.600,- Ft + ÁFA/m²/hó összegnél. Bérbeadó az üzemeltetési díjat a Bérleti díjjal egyező ütemezés és fizetési határidő szerint havonta számlázza.

4.2.1.2. Bérlő köteles gondoskodni a jó gazda gondosságával minden egyéb, bérbeadói kötelezettségként a Szerződésben nem nevesített létesítményüzemeltetési feladat ellátásáról, melyek a Bérlemény jó állapotának megőrzéséhez, illetve a Bérlemény és környezetének rendben- és tisztán tartásához szükségesek, mint például takarítás, tisztítás, a keletkezett hulladék elszállítása.

4.2.1.3. A Bérlő a fentiekén túlmenően is köteles viselni/megfizetni a működtetéshez felhasznált rezi költségeket, így különösen, de nem kizárólagosan a villamos energia, távfelügyelet és tűzátjelzés, víz- és csatornadíjakat és egyéb közüzemi költségeket. A szolgáltatókkal villamos energia szolgáltatásra, ivóvíz, csatorna-szolgáltatásra, távfelügyeletre, továbbá a konyhai elszívók légtechnikájának tisztítására a Bérbeadó szerződik, és a számlával igazolt felmerült költséget továbbszámolja Bérlő felé. Bérlő köteles lehetővé tenni,

U¹
a

hogy a mérő-óraállások rendszeres leolvasását a Bérbeadó a Bérleményben elvégezze. Bérlő köteles ezen szolgáltatások díját a számlán szereplő határidőn belül a Bérbeadó részére megfizetni.

- 4.2.2. A bérbeadói kellékszavatosság körében felmerülő meghibásodások ügyintézése és elhárítása Bérbeadó feladata, melyért külön díjat nem számíthat fel Bérlőnek.
- 4.2.3. A bérbeadói kellékszavatosság körébe nem eső meghibásodások esetén Bérlő szintén köteles a hibát bejelenteni, Bérbeadó köteles az ügyben eljárni és a javításról gondoskodni. A javítások számlával, elszámolással alátámasztott költségét Bérbeadó tovább számlázza Bérlőnek.
- 4.2.4. A hibákat, hiányosságokat Bérlő minden esetben írásban (e-mail) köteles bejelenteni az uzemeltetes@ligetbudapest.hu e-mail címen.
- 4.2.5. Bérbeadó köteles az eset sürgősségével és fontosságával arányos időn belül intézkedni a bejelentett hiba elhárításáról, erről Bérlőt tájékoztatni, vele időpontot egyeztetni.
- 4.2.6. A bejelentés elmulasztásából, vagy Bérlő által saját hatáskörben elvégzett, Bérbeadóval előzetesen nem egyeztet beavatkozásokból eredő minden kár Bérlőt terheli.
- 4.3. **Vagyonbiztosítás:**

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a Bérleményt magában foglaló ingatlanra vonatkozóan megfelelő vagyonbiztosítással rendelkezik. A biztosítási szerződés jelen Szerződés 8. sz. mellékletét képezi. A Bérlő tudomással bír arról és elfogadja, hogy a Bérbeadó vagyonbiztosítási szerződésének fedezete nem terjed ki a Bérlő által a Bérleményben történő beruházásokra, illetve a Bérlőnek a Bérleményben vagy a közösen használt területeken tárolt/használt vagyontárgyaira. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben végzett beruházásait, illetve a Bérleményben lévő vagyontárgyait biztosítani kívánja, úgy erre külön önálló biztosítási fedezetet kell beszereznie.

4.4. **Felelősségbiztosítás:**

- 4.4.1. Bérlő a jelen Szerződésen alapuló bérlői és szolgáltatói felelősségére figyelemmel köteles legalább 300.000.000,-Ft/kár/év kártérítési limittel rendelkező kombinált **felelősségbiztosítási szerződést** kötni azon károkra nézve, amelyeket bérlőként a Bérbeadónak, a szolgáltatást igénybe vevőknek, vagy harmadik személyeknek okozhat. A Bérlő köteles az előírt biztosítási fedezeteket a jelen Szerződés időtartama alatt folyamatosan fenntartani.

A biztosítási szerződés és fedezet kizárólag a jelen bérleti Szerződés tárgyát képező Bérleményre és az ott végzett tevékenységre vonatkozhat.

Uu e

A kombinált felelősségbiztosítási fedezetnek tartalmaznia kell az általános felelősségi fedezetet, a bérlői felelősség fedezetet, a szolgáltatói felelősség fedezetet, valamint az alvállalkozókra szóló kiterjesztést is.

A bérlői felelősségbiztosítási fedezet nem korlátozható a tűz, robbanás, víz- és gázvezeték vagy csatorna törése, dugulása, technológiai csővezeték törése, kiömlő víz vagy gőz, tűzoltó berendezés kilyukadása által okozott károk megtérítésére.

A szolgáltatói felelősségbiztosítási fedezetnek tartalmaznia kell az ételmérgezés és catering szolgáltatásból eredő károk fedezetét is.

A 300.000.000,-Ft-os kombinált kártérítési limitnek mindhárom kockázati körre (általános-, bérlői-, szolgáltatói felelősség) ki kell terjednie.

A kombinált felelősségbiztosítási szerződésnek tartalmaznia kell a biztosítási fedezet megszűnése esetén az 1 éves kiterjesztett kárbejelentési időszakot.

- 4.4.2. Bérlő a biztosítás keretében köteles éves díjfizetést választani, és a díjfizetési ütemezésének megfelelően, minden díjfizetést követően a díjfizetési bizonylatok megküldésével a biztosítási szerződés díj rendezettségét igazolni, másolatát a jelen Szerződés 5. sz. mellékleteként becsatolni.
- 4.4.3. Bérbeadó vállalja, hogy amennyiben bármely, a bérlői felelősségbiztosítással érintett kockázat következtében a Bérlemény teljes egészében vagy részben megsemmisül, vagy jelentősen károsodik, s ennek következtében használhatatlanná válik, úgy a tőle elvárható gondossággal jár el a kártérítési összeg felhasználása során, és azt a lehető leggyorsabban a Bérlemény újjáépítésére, helyreállítására fordítja.
- 4.4.4. Felek a jelen Szerződés tekintetében közös akarral kizárják a Ptk. 6: 49.§-a szerinti beszámítás szabályainak alkalmazását.

5. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Jelen Szerződés kizárólag írásban, Felek egyező akarat nyilvánításával módosítható. E kikötés irányadó a Szerződés részét képező mellékletekre is, azzal, hogy az ott rögzített olyan adatok, tények, szabványok, jogi előírások, hatósági kötelezések változása tekintetében – ideértve a kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásokat – amelyek Felek akaratától függetlenül következnek be, nem minősülnek jelen Szerződés módosításának, azok a közléssel elfogadottnak tekintendők.

Vin²

6. A SZERZŐDÉSSZERŰ TELJESÍTÉS BIZTOSÍTÉKAI

6.1. Meghiúsulási kötbér:

Arra az esetre, ha a Szerződést a Bérbeadó rendkívüli felmondása szünteti meg, Felek meghiúsulási kötbért állapítanak meg Bérbeadó javára, az éves bruttó Bérleti díj 25 %-ával egyező összegben.

6.2. Kötbér a Bérlemény visszaadásával összefüggő késedelem miatt:

Amennyiben Bérlő bármely, a Bérlemény visszaadásával összefüggő kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, a késedelmes napokra késedelmi kötbér fizetésére köteles. A késedelmi kötbér mértéke a Bérleti díj 1 naptári napra eső összegének kétszeres összege, amelyet 30 (harminc) napot elérő késedelmet követően Bérbeadó egyoldalúan jogosult négyszeres mértékűre emelni.

6.3. Pénzügyi biztosíték:

Felek egyező akarattal megállapodnak abban, hogy Bérlő a jelen Szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül 4.000.000,-Ft, azaz négymillió forint összegű pénzügyi biztosítékot nyújt Bérbeadónak. Bérlő a pénzügyi biztosítékot választása szerint nyújthatja óvadék és/vagy bankgarancia formájában. Bérbeadó a pénzügyi biztosítékból kielégítheti bármely, a jelen Szerződés alapján a Bérlővel szemben fennálló és esedékességkor nem teljesített pénzbeli követelését. **Óvadék** választása esetén a Bérlő az óvadék összegét a fentiek szerint Bérbeadó 12100011-10199527 számlájára történő átutalással köteles teljesíteni. Bérbeadó az óvadékot köteles elkülönítetten kezelni és nyilvántartani. **Bankgarancia** választása esetén a Bérlő a fentiek szerint köteles átadni a Bérbeadónak a bank azon feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát, melyben a bank vállalja, hogy a Bérbeadó első felszólítására a garanciaösszeg terhére teljesíti az érvényesített összeg átutalását a Bérbeadó, mint kedvezményezett részére. A Bérbeadó által is elfogadott bankgarancia igazolást a Felek a Szerződés 2 .sz. függelékeként csatolják. Amennyiben Bérbeadó a pénzügyi biztosítékot, vagy annak meghatározott részét felhasználja, úgy erről 8 napon belül értesíti Bérlőt, aki az értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a pénzügyi biztosíték összegét az eredeti összegre kiegészíteni. Bérbeadó a jelen Szerződés megszűnését követő 30 napon belül a fennmaradó óvadék összegét Bérlő fentiekben rögzített számlaszámára visszautalja.

6.4. Zálogjog:

Bérbeadót a Ptk. 6:337. § szerinti törvényes zálogjog illeti meg Bérlőnek a Bérleményben található javain. Bérbeadó zálogjoga érvényesítésekor szabadon mérlegel a zálogjog érvényesítésének törvényi lehetőségei között.

7. A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE, MEGSZŪNTETÉSE

7.1. Jelen, határozott időre kötött Szerződés megszűnik a határozott idő elteltével, illetve a Felek általi, közös megegyezéssel történő megszüntetéssel, továbbá a bérlet tárgyának megsemmisülése esetén, valamint Bérbeadó vagyonkezelői jogának megszűnésekor. Felek a Szerződés határozatlan idejűvé válását kifejezetten kizárják.

7.2. A bérleti jogviszonyt megszünteti Bérbeadó 90 (kilencven) napos időköz (felmondási idő) mellett gyakorolható rendes – azaz szerződésszegés hiányában is, indokolás nélkül gyakorolható – felmondása.

A Szerződést megszünteti Bérlő 90 (kilencven) napos időköz (felmondási idő) mellett gyakorolható rendes – azaz szerződésszegés hiányában is, indokolás nélkül gyakorolható – felmondása, amely azonban kizárólag a bérlet első 5 (öt) éves időtartamának leteltét követően, az 5 (öt) év letelte utáni első és harmincadik nap közötti időtartamon belül kézbesített írásbeli nyilatkozattal gyakorolható; a Bérlő ezen időtartamot megelőzően, vagy ezt követően rendes felmondással nem szüntetheti meg a Szerződést.

7.3. Jelen Szerződést megszünteti Bérlő vagy Bérbeadó rendkívüli felmondása.

7.4. Bérlő 90 napos felmondási idő mellett rendkívüli felmondással megszüntetheti a szerződést, ha Bérbeadó:

- a 4.1.2. pontban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, s a szerződésszegő magatartással Bérlő felszólítása ellenére sem hagy fel a felszólításban megjelölt határidőben;
- a jelen Szerződés mellékleteiben rendkívüli felmondási okot megalapozó magatartásként, körülményként meghatározott esetben.

7.5. Bérbeadó rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetheti a szerződést, ha Bérlő:

- a jelen Szerződés 3.1. és 3.2. pontjában foglalt fizetési kötelezettségével 90 napot elérő késedelembe esik;
- súlyos szerződésszegést követ el, vagy egyéb szerződésszegését és annak következményeit nem szünteti meg a Bérbeadó felszólításától számított 15 napon belül sem;
- a jelen Szerződés mellékleteiben rendkívüli felmondási okot megalapozó magatartásként, körülményként meghatározott esetben;

- a jogszabályokban a bérbeadót vagy a nemzeti vagyon hasznosítóját megillető felmondási jogként szabályozott esetekben.
- 7.6. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy Bérelő semmilyen megszűnési ok esetén nem jogosult cserehelyiségre.
- 7.7. A jelen Szerződés megszűnése esetén, legkésőbb a Szerződés megszűnése napján a Felek közös helyszíni bejárást tartanak a Bérleményben, illetve a Bérelő által is használt közös használatú helyiségekben. A helyszíni bejárásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben – szükség esetén fotódokumentáció készítése mellett – rögzítik a Bérlemény állapotát, adott esetben a Bérlemény visszaadásának időpontjára a Bérelő által megteendő intézkedéseket. A helyszíni bejárást célja a Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokbaadásának előkészítése.

A Bérelő köteles a Szerződés megszűnése napján a Bérleményt jegyzőkönyv felvétele mellett a Bérbeadónak birtokba adni, valamint a Bérleményt elhelyezési és térítési igény nélkül, saját ingóságaitól kiürítve, 15:00 óráig elhagyni.

A Bérbeadó a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, szükség szerint tisztasági festés elvégzését követően veszi át. Ezen túlmenően a Bérelő köteles a Bérleményben és a használt ingóságokban a természetes amortizáción túlmenő elhasználódást, megrongálódást, egyéb értékcsökkenést – a Bérbeadó választása szerint – helyreállíttatni vagy a helyreállítás költségeit, illetve az értékcsökkenést a Bérbeadó részére megtéríteni. Eltérő megállapodás hiányában a Bérelő teljes körű felelősséggel tartozik az általa a Bérlemény állagában végzett változtatások eredeti állapotra történő visszaállításával összefüggésben felmerült költségekért. Eltérő megállapodás hiányában a Bérelő a Szerződés megszűnésének napján köteles saját költségén összegyűjteni és eltávolítani valamennyi általa felszerelt eszközt, bevitt ingóságot.

A Szerződés értelmében a Bérelő által viselendő, utólagos elszámolású költségekkel a Felek – eltérő megállapodás hiányában - a Szerződés megszűnését követő 30 napon belül, a Bérbeadó záró számlája alapján, a pénzügyi biztosíték terhére számolnak el. Amennyiben a záró számla alapján a Bérelő által fizetendő összeg a rendelkezésre álló pénzügyi biztosíték összegét meghaladja, úgy a fennmaradó összeget Bérelő legkésőbb a záró számla kézhezvételét követő 8 napon belül, banki utalással köteles a Bérbeadó részére megfizetni.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek a jelen Szerződéshez 6. sz. mellékletként csatolt Átláthatósági Nyilatkozatban foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy Bérelő a Szerződés hatályba lépésekor a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény („Nvtv.”) 3.§ (1) 1. pont *b)* pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Un²¹

- 8.2. Bérelő kijelenti, hogy vele szemben az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény („Vagyontörvény”) 25. § (1) bekezdésében hivatkozott kizáró okok nem állnak fenn, illetve elfogadja, hogy Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést a Vagyontörvény 25. § (2) bekezdése szerinti esetben azonnali hatállyal felmondani.
- 8.3. Bérelő vállalja az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltakat, illetve tudomásul veszi, hogy Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal jogosult a jelen Szerződést felmondani az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében hivatkozott esetben.
- 8.4. Bérbeadó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a Bérelő részére a Bérleményre vonatkozóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet szerinti tartalommal kiállított energetikai tanúsítvány eredeti példányát, melynek azonosító kódja: HET-00998026 Bérelő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen Szerződés aláírásával elismeri.

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A Szerződést érintő kérdésekben minden értesítést írásban kell közölni, személyes kézbesítés, posta, fax vagy elektronikus adatcsere útján.
- 9.2. Ha a Szerződés teljesítése alatt vagy azzal kapcsolatosan vitás kérdések merülnek fel, úgy a felek első sorban kölcsönös egyeztetések alapján igyekeznek a vitás kérdéseket rendezni.
- 9.3. Vita esetén felek kötelesek a Szerződés szerinti egyéb kötelezettségeiket továbbra is ellátni, feltéve, hogy más megegyezés nem jött létre közöttük.
- 9.4. A Szerződés teljesítésével kapcsolatos ügyintézésre, nyilatkozattételre és képviselőre jogosultak, azzal, hogy az alábbiakban megnevezett személyek a Szerződés módosítására, vagy jogi kötőerővel rendelkező nyilatkozat megtételére a Felek nevében nem jogosultak:

Bérbeadó részéről:

- 9.5. Szerződő felek jogvita esetén alávetik magukat a területileg illetékes, és hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességének.
- 9.6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések esetében a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 9.7. Jelen Szerződés csak a mellékleteivel együtt érvényes, az alábbiakban felsorolt mellékletek a szerződés elválaszthatatlan részét képezik, fizikai csatolás nélkül is.
- 9.8. A jelen Szerződés, amely 13 oldalból áll, és amelyhez az alább felsorolt mellékletek tartoznak, 4 db egymással szó szerint megegyező példányban készült, amelyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány a Bérlőt illeti.

Mellékletek:

1. A Bérlemény határvonalait tartalmazó alaprajzok, helyiséglista; a vendégtér kijelölése
2. Az átadás-átvétel teljes dokumentációja *(utólag csatolandó)*
3. A Bérbeadó által a Bérlő számára nyújtott szolgáltatások terjedelme szakáganként (SLA-k)
4. Házi rend a Bérlemény és a közös területek vonatkozásában
5. A Bérlő (ingatlanhasználathoz kapcsolódó) belső és harmadik féltől igénybevevett szolgáltatásainak terjedelme szakáganként (SLA-k) *(utólag csatolandó)*
6. Átláthatósági Nyilatkozat
7. Üzemeltetési szabályok
8. Bérlemény vagyonszolgáltatása *(utólag csatolandó)*

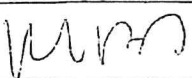
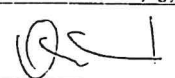
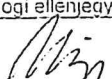
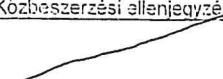
Függelékek:

1. sz. Bérlői felelősségbiztosítási kötvény *(utólag csatolandó)*
2. sz. Bankgarancia nyilatkozat *(adott esetben)*

Kelt: Budapesten, 2019. október-hó 04. napján.

Dr. Györgyevics Benedek Tamás
vezérigazgató
Városliget Zrt.
Bérbeadó

Vitárius Csaba
ügyvezető
Magyar Szalon Kft.
Bérlő

Felsővezetői ellenjegyzés	Szakmai ellenjegyzés
	
Jogi ellenjegyzés	Közbeszerzési ellenjegyzés
	

13

KONTROLLING

PÉNZÜGYI ELLENJEGYZÉS	
DÁTUM	ALÁÍRÁS
2019. 10. 03.	