

Bérlési szerződés

amely létrejött egyrészről

Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20. VI. emelet 633-635.

ÁHT szám: 5012024

adószám: 15825713-2-43

számlavezető bank: Raiffeisen Bank Zrt.

számlaszám: 12001008-01442441-00100005

képviselőtében: Mikó Gergely igazgató

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Bp Essentials Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1051 Budapest, Zrínyi utca 4.

cégjegyzékszám: 01 09 189978

adószám: 24930293-2-41

képviselőtében: dr. Csókay Gergely Soma ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

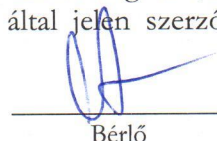
(a továbbiakban: Bérbeadó és Bérlő együttesen: **Felek**)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Előzmények

- 1.1 Felek rögzítik, hogy a Budapest belterület, 9128/3 hrsz. alatt felvett, természetben a 1121 Budapest XII. kerület, Eötvös út 50. szám alatti, 7957 m² alapterületű, művelési ágból kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**) a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: **Tulajdonos**) kizárólagos tulajdonában áll.
- 1.2 Felek rögzítik továbbá, hogy a Budapest XII. kerület külterület, 010497/7 hrsz. alatt felvett 2657 m² alapterületű, művelési ágból kivett turistaház megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) Tulajdonos kizárólagos vagyonkezelésében áll.
- 1.3 Jelen szerződés Bérbeadója az 57/2019. (III. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számon hozott határozatával az Ingatlan1 határozatlan, míg a 37/2020. (V.11.) számon hozott határozatával az Ingatlan2 15 év határozott – mely további 5 évvel meghosszabbítható – időtartamra szóló használatára szerzett jogosultságot Tulajdonostól.
- 1.4 Bérlő kijelenti, hogy tudomással bír a Bérbeadó Tulajdonossal szembeni bérlői jogállásáról, illetőleg arról, hogy jelen bérlési szerződés érvényességének feltétele Tulajdonos jelen szerződéshez való előzetes hozzájárulása.
- 1.5 Felek rögzítik, hogy Bérbeadó nyílt pályázati eljárást hirdetett (a továbbiakban: **Pályázati Felhívás**) az Ingatlan1 pince szintjén található 193 m² alapterületű kiszolgáló helyiségekből, földszintjén található 132 m² alapterületű étterem helyiségből és 103 m² alapterületű étteremterasz részből álló, mindösszesen 428 m² alapterületű étterem (a továbbiakban: **Ingatlanrész1**) és az Ingatlan2 földszintjén található, hozzávetőleg 134,6 m² alapterületű étteremrész, valamint az Ingatlan2 területéből – Felek által jelen szerződés megkötését


Bérbeadó


Bérlő

követően közösen kijelölt – 150 m² alapterületű kerthelyiség (továbbiakban: **Ingatlanrész2**; Ingatlanrész1, Ingatlanrész2 együttesen: **Ingatlanrészek**) 4.1 pontban megjelölt Bérlet Kezdő Napjától tizenöt (15) éves határozott időtartamra szóló együttes bérbeadására, mely bérleti időszak egyszeri alkalommal, további 5 évvel meghosszabbítható, ha Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. Bérelő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanrészek kizárólag vendéglátó egység üzemeltetése céljából hasznosíthatók. Az Ingatlanrészekről készült helyszínrajz jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

- 1.6 Felek rögzítik, hogy Tulajdonos a Bérlet időtartama alatt az Ingatlan2 alaprajzi átalakítását, bővítését és ráépítését tervezi (a továbbiakban: **Beruházás**), mely Beruházás elvégzéséhez Bérelő már jelen szerződés aláírásával teljeskörűen hozzájárul, továbbá, hogy a Beruházás időtartama alatt az Ingatlanrész2 vonatkozásában Bérelő jelen szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei szünetelnek. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megkezdését megelőzően az Ingatlanrész2 területét saját felszerelési, berendezési tárgyaitól kiüríti annak érdekében, hogy Bérbeadó a Beruházást megfelelően el tudja végezni. Felek rögzítik továbbá, hogy a Beruházás következtében az Ingatlan2 földszintjén található, hozzávetőleg 134,6 m² alapterületű étteremrész alapterülete hozzávetőlegesen a kétszeresére fog növekedni, így a Beruházás igazolt befejezését követően a bérlet tárgya az Ingatlanrész2 vonatkozásában a megnövekedett alapterületű étteremrész lesz.
- 1.7 Felek rögzítik, hogy a pályázati eljárás során a Bérelő tette a nyertes ajánlatot. A Pályázati Felhívás a jelen szerződés 2. számú mellékletét, míg a Bérelő pályázata (a továbbiakban: **Pályázat**), a jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi. Felek megállapodnak, hogy a Pályázatban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el azzal, hogy az esetleges ellentmondások esetén a jelen szerződés rendelkezései irányadóak.

2. A szerződés tárgya

- 2.1 Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a jelen szerződésben – különösen az 1.6 pontban – foglaltak szerint az Ingatlanrészeket (a továbbiakban: **Bérlet**).
- 2.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészek üzemeltethetősége miatt az 1.5. pont szerinti funkciók Bérelő általi kialakítása szükséges. Bérelő ezen kötelezettségét jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja.
- 2.3 Bérelő kötelezettséget vállal a jelen szerződés időtartama alatt az Ingatlanrészek célszerű, magas szintű, illetve a Bérelő Pályázatában vállalt funkciónak megfelelő üzemeltetésére. Bérelő kijelenti, hogy az Ingatlanrészek üzemeltetéséhez szükséges mindennemű engedéllyel, hatósági hozzájárulással rendelkezik vagy rendelkezni fog. Az engedélyek hiányából fakadó károkkal kapcsolatban Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli, ezzel kapcsolatban Bérelő Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet.

3. A Bérlet időtartama

- 3.1 Bérbeadó az Ingatlanrészeket a 4.1 pontban megjelölt Bérlet Kezdő Napjától 15 éves határozott időtartamra bérbe adja, Bérelő pedig azt a 4. és 5. pontokban rögzített díjfizetési és hatálybaléptetési feltételekkel bérbe veszi. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban rögzített határozott időtartam lejártát megelőzően a jelen szerződés további 5 évre meghosszabbítható, amennyiben Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. Bérelő szerződés meghosszabbítására irányuló nyilatkozata akkor érvényes, ha annak eredeti példánya – postai úton ajánlottan, tértivevényvel, vagy közvetlenül átadva – legkésőbb a 15 éves határozott időtartam lejártát megelőző 30 nappal kézbesítésre kerül Bérbeadó részére. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérelő szerződés meghosszabbítására irányuló igényét nem utasíthatja vissza, ha a Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.


Bérbeadó


Bérelő

- 3.2 Amennyiben Felek a szerződést nem hosszabbítják meg, vagy a szerződés meghosszabbítása esetén a legfeljebb 20 éves időtartam letelik, úgy jelen szerződés akkor is megszűnik, ha Bérelő az Ingatlanrészek használatával nem hagy fel, és Bérbeadó ez ellen nem tiltakozik; a Bérlet tehát nem válhat határozatlan idejűvé és automatikusan nem hosszabbodhat meg.

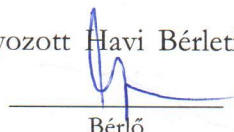
4. Bérleti díj

- 4.1 Felek rögzítik, hogy a bérleti díj fizetésének kezdő időpontja az Ingatlanrészek birtokátruházásának a napja (a továbbiakban: **Bérlet Kezdő Napja**).
- 4.2 Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérlet Kezdő Napjától Ingatlanrész1 vonatkozásában 1.100.000,- Ft + ÁFA/hó, míg az Ingatlanrész2 vonatkozásában 500.000,- Ft + ÁFA/hó mindösszesen 1.600.000,- Ft + ÁFA/hó (a továbbiakban: **Havi Bérleti Díj**) bérleti díj fizetésére köteles.
- 4.3 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1.6 pontja szerinti Beruházás időtartama alatt a jelen bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek az Ingatlanrész2 vonatkozásában szünetelnek, így ezen időtartam alatt Bérelőt az Ingatlanrész2 vonatkozásában bérleti díj és közös költség fizetési kötelezettség nem terheli. Felek rögzítik továbbá, hogy a Beruházás igazolt befejezését követően Bérelő a továbbiakban az Ingatlanrész2 vonatkozásában megállapított 4.2 pont szerinti bérleti díj két és félszeresének (2,5x) megfelelő bérleti díjat köteles Bérbeadó részére a Bérlet hátralévő idejében megfizetni.
- 4.4 Bérelő a Havi Bérleti Díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a tárgyható 15. napjáig banki átutalással köteles megfizetni Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára. Amennyiben a bérleti időszak első hónapja törthónap, úgy ezen időszakra Bérelő a Havi Bérleti Díj arányos részét köteles megfizetni.
- 4.5 A Havi Bérleti Díj a jelen Szerződés hatálybalépését követő évekre a KSH által alkalmazott hivatalos éves fogyasztói árindex alapján kerül indexálásra minden év január 1. napjával vagy napjára visszamenőlegesen, azzal, hogy a különbözet megfizetésére Bérelő az index közzétételét követő 15 napon belül köteles. Felek megállapodnak továbbá, hogy Bérbeadó a Bérlet negyedik (4.) évétől kezdődően két évente az indexált Havi Bérleti Díj mértékét a Havi Bérleti Díj három százalékával (3%) megnöveli.
- 4.6 Felek rögzítik, hogy Bérelő köteles bruttó 2 Havi Bérleti Díjnak megfelelő, azaz bruttó 4.064.000,- forint összegű óvadékot megfizetni. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár a Bérelőnek, ha az Ingatlanrészeket díjtartozástól mentesen, legalább a birtokba adáskori állapotban adja át a Bérbeadónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségnek is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen bármilyen díjtartozás fennállása esetén Bérbeadó az óvadék összegéből követelését kielégítheti.
- 4.7 Felek rögzítik, hogy Bérelő a nyílt pályázaton való részvétel feltételeként a Pályázati Felhívás II. 4 pontjában foglaltakra tekintettel határidőben megfizetett bruttó 1.400.000,- Ft összeget bánatpénz címén, mely a jelen szerződés 4.6 pontjában foglalt óvadék részét képezi. Felek továbbá rögzítik, hogy Bérelő köteles az óvadék fennmaradó részét, így bruttó 2.664.000,- Ft összeget, a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül banki átutalással megfizetni Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára.
- 4.8 Késedelmes teljesítés esetén a Felek a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) által előírt mértékű késedelmi kamat fizetésére kötelesek.
- 4.9 Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követeléseik elévülési idejét 10 évben határozzák meg.

5. Havi Közös Költség, Közüzemi Költségek és Egyéb Felmerült Költség

- 5.1 Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban szabályozott Havi Bérleti Díjon felül a


Bérbeadó


Bérelő

birtokátruházás napjától kezdődően Bérlő köteles megfizetni az Ingatlanrészekben fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját, az önálló mérőórák által mért fogyasztás költségeit, azok alapdíját és egyéb járulékos költségeit (a továbbiakban: **Közüzemi Költségek**), valamint az Ingatlanrészek működésével, állagának fenntartásával kapcsolatban felmerült további költségeket (a továbbiakban: **Egyéb Felmerült Költségek**), valamint fentiekre figyelemmel havonta a Havi Bérleti Díj 10 százalékának megfelelő összegű, azaz 160.000,- Ft +ÁFA összegű átalány közös költséget (a továbbiakban: **Havi Közös Költség**).

- 5.2 Felek rögzítik, hogy Bérlő a Havi Közös Költség részeként fizeti meg és viseli az Ingatlan1 és Ingatlan2 közös területeire jutó energiafogyasztás költségeit, az Ingatlanrészek alapterülete nagyságának arányában.
- 5.3 Felek rögzítik, hogy a Havi Közös Költség átalánydíj összegét Bérbeadó minden évben január 1. és június 1. napi hatállyal jogosult egyoldalúan a költségek tényleges és igazolható növekedése alapján megváltoztatni. A megállapított új Havi Közös Költség díj mértékéről Bérbeadó a Bérlőt legkésőbb a változást megelőző 15 nappal írásban értesíti.
- 5.4 A Bérlő által fizetendő Havi Közös Költség az alábbi szolgáltatásokat tartalmazza és a Bérbeadó ennek terhére gondoskodik:
- az Ingatlan1 és Ingatlan2 külső és belső közös területeinek tisztántartásáról, a közös területen képződő hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról, ide értve az épületen belüli közös helyiségeket és az Ingatlan1-hez és Ingatlan2-höz kapcsolódó egyéb - a közforgalom előtt megnyitott - járdák, utak, parkok területének tisztántartásáról,
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2-höz tartozó utak folyamatos tisztításáról, síkosság mentesítéséről,
 - a közös területek és az Ingatlanrészek őrzés-védeleméről,
 - az Ingatlan és Ingatlan2 működőképességével, biztonságával, tűzvédelmével az üzemszerű működést fenntartó műszaki feladatok ellátásáról, és rendszerek üzemeltetéséről, karbantartásáról,
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2 egészének vagy egyes közös részeinek állagmegóvásával kapcsolatos feladatok elvégzéséről, kár megelőzése vagy mérséklése érdekében minden szükséges műszaki munka elvégzéséről,
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2 belső információs eszközeinek a karbantartásáról;
 - az Ingatlan és Ingatlan2 közös területein lévő külső és belső növényzet rendszeres gondozásáról,
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2 üzemeltetéshez szükséges anyag, szerszám és egyéb eszközök racionális készletezéséről és rendelkezésre tartásáról,
 - minden olyan feladat elvégzéséről a fentiekén túl, mely az Ingatlan1 és Ingatlan2 mindennapi üzemeltetéséhez szükséges.
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2 területén lévő, a közös területek működését biztosító gépészeti és elektromos berendezések, felszerelések folyamatos karbantartásáról, ellenőrzéséről, szükség szerinti időszaki tisztításáról, a szavatossági jogok érvényesítéséről;
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2 üzemeltetéssel összefüggő vásárolt és/vagy saját szolgáltatások díját és költségét,
 - vezeték nélküli internethálózat használatát,
 - az Ingatlan1 és Ingatlan2 vagyonbiztosítását,
 - az Ingatlanrészekre szabott országos és helyi adókat;


Bérbeadó


Bérlő

- a közös területek energia költségeit,
- 24 órás felügyelet működtetését.

5.5 **Közüzemi költségek:**

Ide tartozik különösen, de nem kizárólag az Ingatlanrészek területén fogyasztott:

- elektromos energia, és a beépített teljesítmény utáni alaplíj költsége,
- a víz- és csatornadíj,
- gázfogyasztás költsége,
- hűtés, fűtés energia költsége
- Ingatlanrészeken keletkezett hulladékelszállítás költsége

Felek rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatókkal a Bérbeadó áll szerződéses jogviszonyban, az esedékes Közüzemi Költségeket a Bérbeadó számlázza tovább Bérlő részére. A közüzemi szolgáltatók által megállapított díjak az érvényes közüzemi szolgáltatói díjszabás alapján kerülnek tovább számlázásra Bérlő részére. Az elszámolás a közüzemi számlák tekintetében havonta történik leolvasás formájában és az elszámolás a számla mellékletét képezi.

Amennyiben ezen díjak év közben módosulnak, úgy azokat Bérbeadó is jogosult módosítani a közüzemi szolgáltatók által érvényesített mértékben és időponttól.

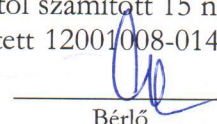
Bérlő köteles a Közüzemi Költségeket a közüzemi számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a számlán szereplő összeget átutalni a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára.

5.7 A Bérlő köteles viselni továbbá az alábbi Egyéb Felmerült Költségeket:

- az Ingatlanrészek használatával kapcsolatos valamennyi engedély beszerzésének és érvényben tartásának költsége,
- az Ingatlanrészek használatára (az ott gyakorolt profilra) vonatkozó hatályos jogszabályok által előírt kötelezettsége maradéktalan teljesítésével összefüggő költségek, valamint egyéb adó és illeték-jellegű kötelezettségek teljesítése,
- a Bérlő felelősségbiztosításának, valamint a saját Ingatlanrészekében található berendezések, felszerelés tárgyak, gépek, bútorok stb. vagyonbiztosításának a költségei,
- a Bérlő köteles viselni továbbá a fentebb fel nem sorolt, de az Ingatlanrészek Bérlő általi üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi további költségeket is,
- a Bérlő köteles viselni továbbá a rendkívüli esetek, balesetek, vis maior esetek, áramkimaradások miatt fellépő károkat, az ezekkel összefüggésben érvényesített kárigényeket (ideértve azt is, ha harmadik személy a Bérbeadóval szemben kívánja azt érvényesíteni),
- Bérlő köteles az Ingatlanrészek teljes területének takarításáról gondoskodni,
- Bérlő köteles gondoskodni az általa forgalmazott termékek után keletkezett hulladékot eltakarítani az Ingatlan1 és Ingatlan2 teljes területén, köteles továbbá a vendégek által használt területeket tisztán tartani, a használat során keletkezett veszélyes hulladék saját költségén történő elszállítására (így például kerékpár lánc, olaj tubus, zsír tubus, stb.).

5.8 Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérbeadó a jelen szerződés értelmében a Bérlőt terhelő karbantartási munkát végez el, ennek költségét 15 napos fizetési határidővel tovább számlázza Bérlő felé, melyet Bérlő a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül banki átutalással megfizetni Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-01442441-00100005


Bérbeadó


Bérlő

számú bankszámlájára.

6. Felek jogai és kötelezettségei

- 6.1 Az Ingatlanrészek szerződészerű használatához és a jelen Szerződésben meghatározott funkció folytatásához szükséges kialakításának kötelezettsége és költsége Bérlőt terheli, azzal, hogy az Ingatlanrészt vonatkozásában Bérlőnek a jelen szerződés 4. számú melléklete szerinti Műszaki Leírásnak megfelelő kialakítást kell végeznie.
- 6.2 Jelen szerződés építési engedélyhez kötött munkák elvégzésére nem jogosít. Bérlő az Ingatlanrészekben építészeti vagy bármely egyéb átalakítást, felújítást, változtatást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyását követően, az ehhez szükséges szakhatósági engedélyek birtokában végezhet. A beruházások, kivitelezések költségei teljes körűen, kizárólag Bérlőt terhelik.
- 6.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészt funkció és Műszaki Leírás szerinti kialakításához kapcsolódó költségek nettó összege a Ptk. 6:49. §-a alapján beszámítható a Bérlő által fizetendő Havi Bérleti Díj összegébe a Bérlet Kezdő Napjától kezdődően. A beszámításra legfeljebb a Bérlet Kezdő Napjától számított 24 hónapon keresztül kerülhet sor akként, hogy a Havi Bérleti Díj összegébe az igazoltan elvégzett beruházás 100%-a beszámítható.
- 6.4 Az Ingatlanrészt funkció és Műszaki Leírás szerinti kialakítása céljából történő átadására jelen szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül kerül sor, az átadás pontos időpontját Felek előzetesen egyeztetik egymással. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészt funkció szerinti kialakításának véghatárideje az átadástól számított 90. nap. Ezen határidő a Bérlő határidő letelte előtt kelt kérelmére a Bérbeadó által további maximum 60 nappal meghosszabbítható. Bérlő köteles az Ingatlanrészeket a Bérlet Kezdő Napját követően a forgalom előtt megnyitni, azzal, hogy amennyiben az Ingatlanrészt vonatkozásában a Bérlet Kezdő Napja a Beruházás időtartamára esik, úgy Bérlő – tekintettel arra, hogy az 1.6. pontban rögzítettek szerint Bérlő jogai és kötelezettségei szünetelnek –Ingatlanrészt-t csak a Beruházás befejezését követően köteles a forgalom előtt megnyitni. Felek megállapodása alapján Bérlő köteles az Ingatlanrészek megnyitását követően az Ingatlanrészek funkció szerinti nyitva tartását legalább heti 5 napon keresztül 10 órától 18 óráig tartó törzsidőben biztosítani.
- 6.5 Az Ingatlanrészt funkció szerinti kialakításához tervezett beruházási munkákról Bérlőnek a jelen Szerződés aláírásától számított 60 napon belül beruházási tervet és tételes költségvetést kell készítenie, melyet köteles a 60 napos határidő lejártát követő 3 munkanapon belül átadni és egyeztetni a Bérbeadóval. Felek rögzítik, hogy a beruházási tervben szereplő munkák Bérbeadó általi írásbeli jóváhagyása feltétele a munka megkezdésének, illetve a funkció szerinti kialakítás értékének a Havi Bérleti Díjba történő beszámításának. A beszámításra kizárólag a Bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott, számlával igazolt és a Bérlő által ténylegesen megfizetett költségek esetén van lehetőség. A beruházási munkálatok teljesítését a Bérbeadó ellenőrzi, Felek megállapodnak továbbá, hogy a beruházási munkák vonatkozásában a Bérbeadó a Bérlő szerződéseibe és számviteli nyilvántartásaiba jogosult betekinteni.
- 6.6 Bérlő a Bérlet bármely okból való megszűnésekor nem jogosult az általa beépített, állagsérelem nélkül el nem mozdítható szerkezetek, eszközök elvitelére. Felek rögzítik, hogy Bérlő az általa emelt építmények, beépített szerkezetek, eszközök tekintetében semmilyen jogcímen nem léphet fel tulajdonjogi igényrel az Ingatlanrészek tekintetében
- 6.7 Bérlő kijelenti, hogy a jelen Szerződést az Ingatlanrészek teljes körű bemutatása és megismerése után köti meg, így különösen tisztában van azok természetbeni állapotával, műszaki állapotával, jogi helyzetével, illetve a vonatkozó jogszabályok szerinti hasznosíthatóságukkal.
- 6.8 Bérlő fentiek alapján tudomásul veszi, hogy fent leírtak vonatkozásában az Ingatlanrészek nem, vagy nem megfelelő ismeretére irányuló hivatkozás Bérlő részéről a jelen szerződéstől,


Bérbeadó

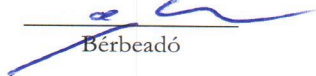

Bérlő

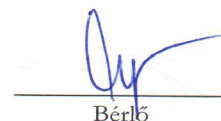
vagy az abban vállalt egyes kötelezettségektől történő elállásra, valamint a szerződési feltételek módosításának kezdeményezésére alapul nem szolgálhat.

- 6.9 Bérló a működési engedélyeket a jelen szerződésmegkötését követően köteles a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb az Ingatlanrészek megnyitásának napjáig saját költségén beszerezni. A működési engedélyek megadása vagy meg nem adása nincs kihatással Bérló jelen szerződés alapján fennálló kötelezettségeire.
- 6.10 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérló jelen pontban foglalt kötelezettségeit – kétségek elkerülése végett az átalakítások kivitelezésének és tervezetetésének költségeit is – kizárólag saját költségére köteles teljesíteni.
- 6.11 Bérló köteles – a hatóság által igényelt mértékben és módon – közreműködni a tűzriadók sikeres végrehajtásában, illetve bombariadó esetén az Ingatlanrészek gyors és hatékony átvizsgálásában és az Ingatlanrészek területére történő beengedésben. Amennyiben Bérló az Ingatlanrészekre történő bejutást/átjárást nem biztosítja, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészek területére bármilyen eszközzel, módszerrel bejutni. Ennek költségeit Bérló köteles viselni.
- 6.12 Felek egyike sem felelős a jelen szerződésben rögzített kötelezettségek késedelmes vagy nemteljesítéséért, ha a késedelmes teljesítés vagy teljesítés megghiúsulása vis maior eredménye. Jelen bekezdés értelmezése szempontjából a vis maior olyan esetekre vonatkozik, melyek Felek ellenőrzési körén kívül esnek, melyek esetében nem volt elvárható, hogy a szerződésszegéssel érintett fél az adott körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa (pl.: háború, országos sztrájk, földrengés, árvíz, tűzvész, terrorcselekmény, stb) és közvetlenül akadályozzák az adott felet a szerződéses kötelezettségének teljesítésében; a vis maior oknak tehát közvetlen összefüggésben kell lennie Felek tevékenységével és a bekövetkezett szerződésszegéssel. Vis maiorra a felek csak akkor hivatkozhatnak, ha értesítik a másik Felet a vis maior tényéről és okáról. Felek megállapodnak, hogy vis maior esetekben törekszenek olyan ésszerű alternatív mód találni a teljesítésre, melyet a vis maior esete nem gátol.
- 6.13 Felek rögzítik, hogy indokolt esetben Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészek területén lévő javítási, karbantartási munkák elvégzéséről (így különösen, ha a Bérló tevékenysége vagy mulasztása veszélyhelyzetet, vagy közös tulajdonú üzemeltetési rendszerben gazdaságtalan üzemmódot idéz elő, esetleg az Ingatlan1 és az Ingatlan2 arculati előírását, vagy más kötelező esztétikai előírásait sérti durván a Bérló magatartása) a Bérló költségére gondoskodni. A javítási, karbantartási munka elvégzésére Bérbeadó előzetesen felhívja Bérló figyelmét. A munka elvégzését követően Bérló köteles a Bérbeadó által benyújtott számlát kifizetni.
- 6.14 Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely szolgáltatás nyújtása – ide nem értve a 6.12 pontot – a Bérbeadó tevékenységi körén kívül eső okból szünetel, úgy azért Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik, és Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.
- 6.15 Bérbeadó parkolóhelyet és tárolóhelyet az Ingatlan1 és Ingatlan2 területén, azok üzemi udvarában nem biztosít, a Bérló azt csak eseti jelleggel (pl. áruszállítás) használhatja a Bérbeadóval előre egyeztetett időpontokban maximum 1 óra időtartamra.

7. Birtokbaadás

- 7.1 Felek rögzítik, hogy Bérbeadó az Ingatlanrészeket a 6.4. pontban rögzített funkció szerinti kialakítás igazolt befejezésének napját követő 3 munkanapon belül Bérló részére átruházza. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás pontos időpontjáról előzetesen telefonon vagy elektronikus levélben egyeztetnek egymással.
- 7.2 Az Ingatlanrészek birtokátruházásáról jegyzőkönyv készül, melyben fel kell tüntetni többek között az alábbiakat:


Bérbeadó



Bérló

- az Ingatlanrészek állapotának rövid bemutatását,
- az átadás-átvétel időpontját,
- mindazon egyéb körülményeket, amelyeket a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni kívánnak.

8. Felek jogai és kötelezettségei az Ingatlanrészek használata, hasznosítása vonatkozásában

- 8.1 Bérló a jelen szerződés alapján jogosult és köteles az Ingatlanrészeket felelősen, gondos gazda módjára, magas szinten, rendeltetésszerűen, Bérbeadó és a Tulajdonos érdekeinek figyelembevételével és megóvása mellett a jogszabályoknak, valamint az Ingatlanrészek céljának, Bérló Pályázatában vállaltaknak, illetve a Pályázati kiírásban meghatározott funkciónak (vendéglátó egység) megfelelően használni és hasznosítani, ennek keretei között működtetni.
- 8.2 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérló az Ingatlanrészeket a Pályázati Felhívásban, illetve a Bérló Pályázatában foglaltak szerint, az ott írott funkció betartásával használhatja és hasznosíthatja; a funkció megváltoztatására vagy egyéb változtatásra Bérló csak Bérbeadó és Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulását követően jogosult; az ezen változtatásokkal kapcsolatban felmerült költségek pedig Bérlót terhelik. Bérló köteles mindennemű műszaki, gépészeti változtatásra, átalakításra vonatkozó tervdokumentációt Bérbeadó részére átadni, bármilyen átalakítást Bérbeadóval előzetesen egyeztetni.
- 8.3 Mindezek alapján Bérló kötelezettségei az Ingatlanrészek használata és hasznosítása során többek között az alábbiak:
- az Ingatlanrészek által nyújtható szolgáltatásokat folyamatosan a szükséges magas színvonalon nyújtani,
 - az Ingatlanrészek működtetésével kapcsolatos logisztikai, beszerzési feladatokat ellátni,
 - az Ingatlanrészek területeinek tisztántartásáról gondoskodni,
 - az Ingatlanrészek egyes helyiségeinek, funkciójuknak jogszabályoknak megfelelő működtetéséről gondoskodni,
 - az Ingatlanrészek akadálymentes és szakszerű működtetéséhez szükséges szerződéseket megkötni, illetve Bérbeadó, illetőleg a Tulajdonos által már megkötött ilyen szerződésekbe Bérbeadó, illetőleg a Tulajdonos szerződéses pozíciójába belépni és a Bérbeadót, illetőleg a Tulajdonost a szerződéses kötelezettségei alól mentesíteni.
 - köteles Bérbeadó részére bejutást/átjárást biztosítani minden, az Ingatlanrészek területén található gépészeti vagy egyéb területek, gépek eléréséhez.
- 8.4 Bérló az Ingatlanrészekre rendelkezési jogot nem szerez, így nem jogosult az Ingatlanrészeket elidegeníteni, használati joggal, szolgálmi joggal vagy más dologi joggal megterhelni, biztosítékba adni. Felek megterhelés alatt különösen, de nem kizárólagosan a zálogjog, haszonélvezeti jog és földhasználati jog (osztott tulajdon) alapítását értik.
- 8.5 Bérló a bérlet időtartama alatt köteles betartani a jogszabályokat, illetve a hatósági, tűzrendészeti, munka- és balesetvédelmi előírásokat és kötelezettségeket. Az ezen kötelezettségek megszegéséből eredő károkat és költségeket Bérló viseli, a felmerülő kötelezettségek Bérlót terhelik. Amennyiben ezen károkat, költségeket és kötelezettségeket Bérbeadónál merülnek fel, Bérló köteles a károkat és költségeket Bérbeadó felé haladéktalanul megtéríteni, a kötelezettségeket alól pedig Bérbeadót haladéktalanul mentesíteni.
- 8.6 Bérló az Ingatlanrészekre vonatkozó Tűzvédelmi- és Munkavédelmi Szabályzatát köteles elkészíteni és legkésőbb a nyitás időpontjáig átadni azt Bérbeadó részére.


Bérbeadó

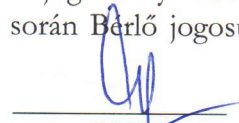

Bérló

- 8.7 Bérő kijelenti, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 egységének és egységes üzemeltetésének érdekében mind Bérbeadóval, mind pedig a többi bérlővel és üzemeltetővel együttműködik.
- 8.8 Bérő köteles az esetlegesen átvett gépkönyveket, jótállási iratokat, az Ingatlanrészekre vonatkozó egyéb, jogérvényesítéshez szükséges dokumentumokat megőrizni.
- 8.9 Felek rögzítik, hogy Bérő jogosult és Bérbeadó kifejezett hozzájárulását adja az Ingatlanrészek egyes részeinek albérletbe adásához – vagy bármely egyéb, az Ingatlanrészek egyes részei használatára vonatkozó szerződést kötni – az Ingatlanrészek megfelelő kihasználtságának, valamint gazdaságos üzemeltetésének biztosítása végett.
- 8.10 Bérő vállalja, hogy az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. Az albérleti szerződés megkötéséhez Bérbeadó és Tulajdonos előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges, ennek hiányában az albérleti szerződés érvénytelen. Bérő az albérlőkkel kizárólag olyan tartalmú szerződés megkötésére jogosult, melynek alapján az albérletbe adott helyiségek tekintetében az albérlet is terheli Bérő jelen szerződés szerint Bérbeadóval szemben fennálló, az Ingatlanrészek használatával, hasznosításával kapcsolatos kötelezettségei, továbbá melyeket Bérő rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni. Bérő az albérlőkkel továbbá kizárólag olyan tartalmú szerződés megkötésére jogosult, amelyben meghatározott albérlet időtartama legkésőbb a Bérlet időtartamának lejártakor lejár, illetve hatálya a Bérlet megszűnésével egyidejűleg ugyancsak megszűnik.

Bérő köteles továbbá az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembevételével az albérlővel kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Bérő kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, valamint Ingatlanrész2 vonatkozásában köteles előírni azt, hogy a Vagyonkezelési szerződés bármely okból történő megszűnését követően a szerződés az MNV Zrt. által legfeljebb 30 napos felmondási idő kikötése mellett rendes felmondás útján is megszüntethető.

- 8.11 Bérő tudomásul veszi, hogy az Nvtv. rendelkezéseinek megfelelően az Ingatlanrészek hasznosításában kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt.
- 8.12 Bérbeadó és Tulajdonos megtilthatja Bérőnek az albérleti vagy más használati szerződés megkötését, amennyiben az Ingatlanrészek továbbadott használata Bérbeadó vagy Tulajdonos érdekeit, valamint a köznyugalmat sértheti, vagy Bérbeadó vagy Tulajdonos rossz hírét terjesztheti, vagy az albérleti vagy más használati szerződés a 8.10 pontban foglaltaknak nem felel meg. Amennyiben a fenti körülmények az albérleti vagy más használati szerződés megkötését követően merülnek fel, Bérbeadó felhívására Bérő köteles haladéktalanul felszólítani az albérletet vagy más használatot a fentieket sértő magatartás abbahagyására, melynek hiányában köteles az albérleti vagy más használati szerződést felmondani.
- 8.13 Bérő úgy felel Bérbeadó és Tulajdonos felé az albérlők vagy más használók által az Ingatlan területén, Ingatlanrészekben vagy Bérbeadónak az albérlettel/használattal kapcsolatban egyéb módon okozott károkért, mint saját magatartásáért. Ezen túlmenően Bérő a polgári és büntetőjog szabályai szerint felelősséggel tartozik az Ingatlanrészeket használók életének, testi épségének, egészségének, tulajdonának az Ingatlanrészek használata során bekövetkező károsodásáért, valamint az Ingatlanrészek üzemeltetésével, illetve a Bérő tevékenységével összefüggésben felmerülő károkért.
- 8.14 Bérő joga és kötelezettsége az Ingatlanrészek megfelelő kihasználtságának biztosítása, melynek érdekében Bérő jogosult az Ingatlanrészeket a jogszabályi követelményeknek megfelelően reklámozni. Az Ingatlanrészek reklámozása során Bérő jogosult a Bérbeadó


Bérbeadó


Bérő

előzetes írásbeli jóváhagyásával, az általa engedélyezett formában a Bérbeadó nevét és lógóját használni. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos címerét Bérlő csak a Tulajdonos előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult használni. Bérlő ugyanakkor más vendéglátóipari egységet, helyszínt nem reklámozhat.

- 8.15 Bérlő az Ingatlanrészek területén bármely, a jogszabályi követelményeknek megfelelő reklám elhelyezésére és ilyen reklámokra vonatkozó szerződések megkötésére jogosult a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetést követően. Bérlő az Ingatlan külső felületein kizárólag Bérbeadó jóváhagyását követően jogosult reklám elhelyezésére.
- 8.16 Bérbeadó jogosult ellenőrizni a jelen szerződésben foglaltak betartását. Bérlő köteles tűrni, hogy Bérbeadó az Ingatlanrészek állapotát, a helyszínen személyesen, vagy az általa megbízott, megbízólevéllel ellátott harmadik személyek útján bármikor ellenőrizze. Ennek keretében Bérbeadó jogosult többek között az Ingatlanrészek területére belépni, valamint Bérlő képviselőjétől felvilágosítást kérni.
- 8.17 Bérlő köteles figyelemmel lenni a Tulajdonos, illetve Bérbeadó által szervezett rendezvényekre, amelyekben – előzetes értesítésre, és egyeztetés alapján – köteles részt vállalni, azok lebonyolításában a Tulajdonos/Bérbeadó igényeit szem előtt tartva együttműködni.
- 8.18 Bérlő köteles Bérbeadót a változástól számított 30 napon belül írásban értesíteni Bérlő tulajdonosi szerkezetének és ügyvezetésének akár Bérlő tulajdonosának akaratától függő, akár előzően kívüli okból bekövetkező változásáról. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő tulajdonosi arányainak minden 25%-ot meghaladó módosulását eredményező, Bérlő tulajdonosának akaratától függő változása Bérbeadó előzetes jóváhagyásához kötött; ugyanígy Bérbeadó előzetes jóváhagyásához kötött Bérlő tulajdonosi struktúrájának olyan, Bérlő tulajdonosának akaratától függő változása, amelynek következtében Bérlő korábbi többségi (50% + 1 szavazat) tulajdonosa megszűnne közvetlen többségi tulajdonos lenni. Bérbeadó a jóváhagyást az esetben tagadhatja meg, ha Bérlő nem igazolja, hogy az új tulajdonosnak lejárt adó-, vám-, illeték-, társadalombiztosítási járulék és bármelyik elkülönített állami pénzalappal, illetve Bérbeadóval szemben fizetési kötelezettsége nincs.
- 8.19 Bérlő köteles tűrni a Bérbeadó/Tulajdonos által tartandó rendezvényeket. Bérbeadó/Tulajdonos igyekszik figyelemmel lenni arra, hogy a rendezvények ne zavarják az Ingatlanrészek működését, azonban amennyiben ez nem megoldható, úgy Bérlő köteles tűrni a rendezvényeket. Bármilyen típusú esemény, nagyszabású rendezvény stb. esetén Bérbeadó köteles Bérlőt előzetesen értesíteni.
- 8.20 Bérlőnek kártérítési joga, vagy bércsökkentési igénye az Ingatlanrészek hibái miatt, ill. a rajta álló épület, vagy annak műszaki berendezéseinek üzemeltetési zavarai miatt csak akkor lehet, ha a hibát, vagy zavart Bérbeadó szándékossága, vagy súlyos gondatlansága okozta, vagy Bérbeadó a hibaelhárítással szándékosságból, vagy gondatlanságból késedelemben van. Bérlőt az Ingatlanrészek rejtett hibái miatt úgyszintén megilleti a kártérítés joga, illetve a bércsökkentés igénye a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően. Bérlőt nem illeti meg kártérítési, vagy bérleti díjcsökkentési jog, ha Bérbeadótól független, harmadik személy által előidézett külső behatások merülnek fel. Bérbeadó nem tartozik kártérítési felelősséggel Bérlő tulajdonában lévő, vagy harmadik fél által az Ingatlanrészek területére hozott dolgok, berendezések eltűnése, vagy a bennük keletkezett károk, megsemmisülésük esetén.
- 8.21 Bérbeadó kijelenti, Bérlő pedig tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem tehető felelőssé és a vele szembeni bármiféle igényérvényesítés kizárt, amennyiben a Bérlő működésének felfüggesztését, szünetelését az Ingatlanrészek hibája, fogyatékosága, üzemképtelensége, vagy bármely körülményei (műszaki hiba, természeti csapás, stb.) indokolják abban az esetben, ha a beállott körülmények, illetve annak okai nem Bérbeadó magatartására vezethetők vissza.


Bérbeadó

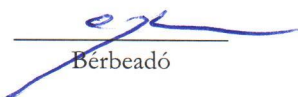

Bérlő

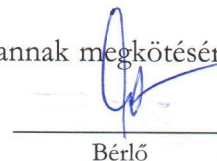
9. Karbantartás

- 9.1 Bérlo saját költségén köteles az Ingatlanrészeket mindenkor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani, szükség esetén rendeltetésszerű állapotba hozni vagy helyreállítani, az Ingatlanrészek karbantartásáról saját költségén gondoskodni, melynek keretében köteles rendszeresen kiküszöbölni a rendeltetésszerű használat során bekövetkező amortizációt és értékcsökkenést is.
- 9.2 Bérlo az előző szakasz szerinti kötelezettsége keretén belül köteles többek között
- az Ingatlanrészek állagát rendszeres időközönként teljes körűen ellenőrizni, az állag megóvásához szükséges munkálatokat elvégezni,
 - az Ingatlanrészek biztonságos és folyamatos működéséről gondoskodni.
- 9.3 Bérlo köteles az Ingatlanrésszel kapcsolatos karbantartási szükségletet rendszeresen felmérni, és arról a megfelelő műszaki paraméterek megadásával Bérbeadó tájékoztatni, továbbá köteles az Ingatlanrészek karbantartásáról saját költségén gondoskodni.
- 9.4 Bérbeadó az előző pont szerinti tájékoztatás kézhezvételét követő 30 napon belül jogosult a karbantartásra vonatkozóan észrevételeket tenni, illetve másfajta karbantartási módot vagy műszaki paramétereket javasolni, mely javaslatok Bérlo nem kötik.
- 9.5 Amennyiben Bérlo értéknövelő beruházásokat kíván az Ingatlanrésszel kapcsolatban eszközölni, köteles Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyását kérni, illetve azokat szakszerűen üzemeltetni. Bérlo az értéknövelő beruházások megtérítésére – ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igényérvényesítést is – csak a Bérbeadóval előzetesen megkötött írásbeli megállapodás esetét leszámítva nem jogosult.
- 9.6 A karbantartás ideje alatt Bérlo köteles az Ingatlanrészek folyamatos működésének, és az Ingatlan zavartalanságának biztosítására törekedni. Bérlo az Ingatlanrészek üzemeltetését – ide nem értve a jelen szerződés 1.6 pontjában foglaltakat – kizárólag műszaki okból, karbantartás, illetve felújítás céljából, indokolt esetben szüneteltetheti. Amennyiben a tervezett karbantartási, felújítási munkálatok az Ingatlanrészek üzemeltetésének 15 napnál rövidebb ideig tartó, átmeneti szünetelésével járnak; Bérlo köteles Bérbeadó a munkálatok megkezdése előtt legalább 20 nappal erről írásban értesíteni. Amennyiben a karbantartás, felújítás az Ingatlanrészek 15 napnál hosszabb üzemeltetésének szünetelésével járna, Bérlo 40 nappal a munkálatok megkezdése előtt köteles Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyását kérni. Bérbeadó ezen jóváhagyást kizárólag indokolt esetben jogosult megtagadni. Az Ingatlanrészek működésének időleges felfüggesztése – ide nem értve a jelen szerződés 6.7 pontjában foglaltakat – ugyanakkor nem jelenti Bérlo mentesülését a Havi Bérleti Díj és a Havi Közös Költségek fizetése alól.
- 9.7 Bérbeadó kizárólag Bérlo előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult karbantartási munkálatokat Bérlo költségén maga elvégezni vagy elvégeztetni. Nem kell Bérlo írásbeli hozzájárulása a karbantartási munkálatok elvégzéséhez, amennyiben annak elmaradása balesetveszéllyel, működésképtelenséggel, vagy jelentős anyagi kárral járna. A saját területén lévő beépített eszközök karbantartása a Bérlo feladata. Amennyiben a karbantartásnak nem tesz eleget, Bérbeadó Bérlo helyett, ezen munkálatokat reális áron elvégezheti vagy elvégeztetheti, mely munkálatok költségét Bérlo számára kiállított számla meg nem fizetése esetén az óvadék összegéből levonhatja.

10. Biztosítás

- 10.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1-re és Ingatlan2-re vonatkozó vagyonbiztosítást Tulajdonos kötötte meg, mely kiterjed az Ingatlan1-en és Ingatlan2-n lévő épületre, épületgépészetre, illetve technológiai berendezésekre.
- 10.2 Bérlo köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni vagy annak megkötéséről gondoskodni,


Bérbeadó


Bérlo

mely felelősségbiztosításnak a Bérló és egyéb használók tevékenységéből eredő személyi sérülésekre és a vagyoni károokra kell is ki kell terjednie. Bérló köteles a felelősségbiztosítást a bérlet teljes időtartama alatt fenntartani. A felelősségbiztosítás megkötésének elmulasztásából eredő kárért Bérbeadó nem tartozik felelősséggel. Bérló köteles az érvényes biztosítási szerződését bemutatni, annak egy másolati példányát átadni. Abban az esetben, ha a biztosító társaság személyében változás következne be, Bérló köteles a Bérbeadót erről haladéktalanul értesíteni, illetve a biztosítás folyamatos fenntartásáról gondoskodni.

- 10.3 Bérló köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni bármely biztosítási esemény bekövetkezéséről. Amennyiben a Bérbeadó vagyonszerzésével összefüggő biztosítási esemény következik be, Bérló a Bérbeadó által a vagyonszerzés feltételeiről kapott tájékoztatás alapján köteles eljárni.

11. A szerződés megszűnése

11.1 Jelen szerződés megszűnik, ha:

- a határozott időtartam lejár;
- Ingatlan1, Ingatlan2 vagy az Ingatlanrészek megsemmisülnek;
- arra jogosult felmond;
- ha a Bérló ellen csődeljárás vagy felszámolási eljárás indul, vagy ha a Bérló jogutód nélkül megszűnik;
- Bérló a 11.12 pont szerinti kötelezettségének nem vagy nem megfelelően tesz eleget, a határidő lejártát követő 1. munkanapon;
- a Bérbeadó és a Tulajdonos közötti bérleti jogviszony valamely Ingatlanrész tekintetében megszűnik, úgy az adott Ingatlanrész bérleti jogviszonyának megszűnésének napján, melyről Bérbeadó köteles Bérlőt haladéktalanul értesíteni,
- Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- az Ingatlanrész2 vonatkozásában a Vagyonkezelési Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az MNV Zrt. a szerződést felmondja.

11.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész2 vonatkozásában a Vagyonkezelési szerződés bármely okból történő megszüntetését követően a jelen szerződés az MNV Zrt. által legfeljebb 30 napos felmondási idő kikötése mellett rendes felmondás útján is megszüntethető.

11.3 Felek rögzítik továbbá, hogy a szerződés mindkét fél általi aláírásától kezdve a szerződés rendes felmondására – ide nem értve a 11.2 pontban foglaltakat – sem Bérbeadó, sem Bérló nem jogosult.

11.4 Bérbeadó jogosult a jelen szerződést 15 napos felmondási idővel, a mulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szóló felmondással felmondani, amennyiben Bérló a jelen szerződésben rögzített, illetve jogszabályokban vagy bírósági, hatósági határozatokban előírt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi.

11.5 Bérló súlyos szerződésszegésének minősül különösen:

- Bérló a Havi Bérleti Díj és Havi Közös Költség, vagy a Bérbeadó által továbbszámlázott Közüemi Költség megfizetésével 30 napos késedelembe esik (akár Bérbeadó, akár a szolgáltatók felé)
- Bérló az Ingatlanrészeket nem rendeltetésszerűen használja vagy az Ingatlan1 és Ingatlan2 területét, illetve az Ingatlanrészeket rongálja;
- ha Bérló az Ingatlanrészeket nem, vagy nem a jelen szerződésben foglaltak szerint használja, hasznosítja, ennek körében, ha az Ingatlanrészek üzemeltetését a jelen szerződés 9.6. pontjában meghatározott időpontot túl Bérbeadó előzetes jóváhagyása


Bérbeadó


Bérló

- nélkül több mint 15 napon át szünetelteti, vagy az Ingatlanrészeket kevesebb, mint heti 5 napon 10 órától 18 óráig tartó nyitvatartási idővel üzemelteti,
- ha Bérlő az Ingatlanrészeket vagy egyes helyiségeit Bérbeadó előzetes jóváhagyása nélkül nagymértékben átalakítja, funkcióját megváltoztatja, vagy az Ingatlanrészek heti 5 napnál kevesebb nyitvatartási idővel történő üzemeltetése,
 - ha a Bérlő az Ingatlanrészek forgalom előtti megnyitásának a jelen Szerződés 6.4. pontja szerinti határidőben nem tesz eleget,
 - ha Bérlő Bérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlását akadályozza vagy korlátozza,
 - ha Bérlő a jelen szerződés 8.18 pontjában írott, Bérlő tulajdonosi struktúrájára vonatkozó szabályokat megszegi,
 - ha Bérlő a karbantartási kötelezettségének a szükséges időben, Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem tesz eleget és emiatt az Ingatlanrészek értéke a rendes használatból eredő értékcsökkenésnél nagyobb mértékben csökken.
- 11.6 A 11.4 pont szerinti felmondást megelőzően Bérbeadó köteles Bérlőt a teljesítésre a következményekre figyelmeztetéssel írásban, 15 napos határidő tűzésével felszólítani.
- 11.7 Bérbeadó jogosult továbbá a jelen szerződést határidő tűzését tartalmazó felszólítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani Bérlő rendkívüli súlyú szerződésszegése esetén.
- 11.8 Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megszűnése, továbbá a Beruházás időtartama alatt Bérbeadó nem köteles Bérlő részére csereingatlant vagy egyéb elhelyezést biztosítani.
- 11.9 Bérlő a jelen szerződést 15 napos felmondási határidővel felmondani kizárólag abban az esetben jogosult, ha Bérbeadó felróható magatartása következtében Bérlő az Ingatlanrészek használatát, hasznainak szedését tartósan (1 hónapot meghaladóan) nem tudja gyakorolni.
- 11.10 Bérlő köteles a jelen Szerződés megszűnésekor kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Ingatlanrészeket átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába a bérleti jogviszony megszűnésének napján visszaadni.
- 11.11 Amennyiben Bérlő ezen visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérlő köteles a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi bérleti díj 200 százalékanak megfelelő használati díj havonta történő fizetésére az adott időszakra vonatkozó Havi Közös Költség és Közüemi Költség megfizetésén túl. Bérlő késedelme, vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó jogosult az elektromos áram, fűtés; víz, és egyéb szolgáltatások felfüggesztésére, vagy annak kezdeményezésére.
- 11.12 Bérlő kijelenti, hogy jelen Szerződés megkötését követő 10 napon belül bérlői kötelezettségeit közjegyzői okiratban ismeri el. Bérlő a közjegyzői okiratban nyilatkozni köteles arról, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 11.13 A Bérlő az okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlői kötelezettségeinek önként nem tesz eleget, a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján végrehajtási eljárásra kerülhet sor. A közjegyzői okirat elkészítésének költségét Bérlő viseli, s a közjegyzői okirat egy eredeti példányát Bérlő a jelen Szerződés mindkét fél által történő aláírásától számított 10 napon belül köteles a Bérbeadónak átadni. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés minden további nyilatkozat nélkül, automatikusan megszűnik a közjegyzői okirat átadására vonatkozó fenti határidő eredménytelen eltelte esetén a határidő lejártát követő 1. munkanapon. Bérlő kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt tájékoztatást tudomásul vette és tisztában van a közjegyzői okirat elkészítésének és átadásának elmaradásából eredő jogkövetkezményekkel. Bérlő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés megszűnése esetén Bérbeadó – amennyiben az Ingatlanrészek birtokbaadására már sor került - az Ingatlanrészeket birtokba vegye.


Bérbeadó


Bérlő

- 11.14 Amennyiben jelen Szerződés megszűnésére Bérlő súlyos szerződésszegő magatartása miatt Bérbeadó felmondása következtében került sor, Bérbeadó jogosult a határozott idő lejártáig, de legfeljebb 1 évre vonatkozóan a Havi Bérlési Díj jelenértékének megfelelő összeget meghiúsulási kötbérként Bérlőtől követelni.

12. Névhasználat, marketing

- 12.1 Bérlő köteles az Ingatlanrészek reklámozása, hirdetése során utalni az Ingatlanrészek földrajzi elhelyezkedésére, a megjelenésekben feltüntetve a Bérbeadó nevének megjelölést.
- 12.2 Bérlő köteles Bérbeadót értesíteni bárminemű marketing kampányának megjelenéséről, melyhez Bérbeadó hozzájárulása szükséges.

13. Titoktartás

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés – jogszabály alapján közérdekű adatnak nem minősített – tartalma titoktartás tárgyát képezi. Mindennemű, a szerződéssel kapcsolatos – jogszabály alapján közérdekű adatnak nem minősülő – információ harmadik félnek történő kiadása kizárólag a másik fél hozzájárulásával történhet.

14. Felek nyilatkozatai

- 14.1 Bérlő kijelenti és szavatol azért, hogy
- a székhelye szerinti illetékes bíróságon vezetett cégjegyzékben bejegyzett és szabályszerűen működő gazdasági társaság, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) rendelkezéseinek megfelelő átlátható szervezet, ellene más által indított vagy saját kérelmére indult csőd-, felszámolási, végelszámolási, végrehajtási eljárás, adószám felfüggesztésére, illetve törlésére irányuló eljárás, nem áll önkormányzati adósságrendezi eljárás alatt, továbbá jelen szerződés teljesítését veszélyeztető peres vagy nemperes eljárás jelen szerződés aláírásakor folyamatban nincsen,
 - Bérlő tevékenységét nem függesztették fel, vagy saját maga nem indított a tevékenységének a felfüggesztésére eljárást;
 - a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges társasági, hatósági és bármely egyéb felhatalmazással, engedéllyel, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik;
 - a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti.
- 14.2 Bérlő vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Bérbeadóval haladéktalanul közli.
- 14.3 Bérlő az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és az Ingatlanrészeket, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 14.4 Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy
- a jelen szerződés aláírásakor a szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges felhatalmazással, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik, az Ingatlan1 és Ingatlan2 további bérbeadását jogszabály vagy más kötelező rendelkezés, illetőleg az általa kötött bérleti szerződés nem tiltja;


Bérbeadó


Bérlő

- a szerződéskötéskor a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti;
 - Bérbeadó vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Bérlővel haladéktalanul közli.
- 14.5 Bérő kijelenti, hogy az általa bérelt Ingatlanrészek működtetését a működtetés jellegének megfelelő szakértelemmel és gyakorlattal rendelkező személy fogja irányítani. Bérő szavatolja és vállalja, hogy a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges megfelelő szakértelemmel rendelkezik, míg az üzemeltetéshez szükséges eszközállománnyal a megnyitás napjáig rendelkezni fog.
- 14.6 Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlanrészeken harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlanrészek Bérő általi birtoklását és rendeltetésszerű használatát korlátozná, akadályozná vagy veszélyeztetné.
- 14.7 Felek a szerződéses határidőket, a bérleti díj összegének meghatározását és megfizetését, valamint a szerződés szerű minőségben való teljesítést ezennel kifejezetten a jelen szerződés lényeges elemének minősítik.
- 14.8 Bérő hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérbeadó személye – a Bérbeadói jogok és kötelezettségek átszállásával egyidejűleg – Bérbeadói döntéstől függően a jelen bérleti szerződés fennállása alatt megváltozzék. Ez esetben a Bérbeadói pozíció megváltoztatására a szerződés-átruházás szabályait kell alkalmazni, és Bérbeadó a változásról, valamint az új Bérbeadó személyéről köteles Bérőt tájékoztatni.
- 14.9 Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult Bérő minden további hozzájárulása nélkül az Ingatlanrészeken kívül eső területeken különböző, a Bérő által végzett tevékenységektől eltérő profilú tevékenységeket engedélyezni.
- 14.10 Bérő köteles az Ingatlanrészek napi 24 órás szolgalmi bejárást biztosítani Bérbeadó részére, esetleges vészelhárítás vagy kárelhárítás céljából. Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben szerzői jogvédelem alá eső tevékenységet folytat az Ingatlanrészek területén, úgy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében a közös jogkezelő szervezet (ARTISJUS, stb.) felé bejelentési- és díjfizetési kötelezettsége van, mely kötelezettség közvetlenül Bérőt terheli.

15. Egyéb rendelkezések

- 15.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészek eredményes üzemeltetése érdekében a bérlet teljes időtartama alatt együttműködnek.
- 15.2 Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (IV.30) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés bb) pontja alapján az Ingatlanrészek vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése kötelező. Az Ingatlanrészek vonatkozásában készített energetikai tanúsítvány jelen szerződés mellékletét képezi.
- 15.3 A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatban intézkedésre jogosult személyek Bérbeadó részéről: Mikó Gergely igazgató, Bérő részéről: dr. Csókay Gergely Soma ügyvezető.
- 15.4 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.
- 15.5 Jelen szerződés csak a felek közös megegyezése alapján, írásban lehet módosítani.
- 15.6 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést részlegesen érvényesnek tekintik abban az esetben is, ha annak egyes részei esetleg érvénytelennek bizonyulnának.
- 15.7 Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni; ennek eredménytelensége esetére a jelen szerződés alapján felmerülő vitás kérdések

Bérbeadó

Bérő

eldöntésére járásbírósi hatáskörbe tartozó ügyekben alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének. Felek törvényszéki hatáskörbe tartozó ügyekben illetékességi kikötéssel nem élnek.


15.2 Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- 1. számú melléklet: Helyszínrajz
- 2. számú melléklet: Pályázati felhívás
- 3. számú melléklet: Bérelő Pályázata
- 4. számú melléklet: Műszaki leírás
- 5. számú melléklet: Energetikai Tanúsítványok

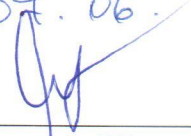
Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2020. július 2.

2020. 07. 06.


Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető
Intézmény
 Bérbeadó képviseletében
Mikó Gergely igazgató




Bp. Essentials Kft.
 Bérelő képviseletében:
dr. Csókay Gergely Soma
 ügyvezető



