

GESZ Kö...
220
2020 JUL 03.

NPI
2020-07-02
121/2020

Bérleti 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

képviselő: Mikó Gergely igazgató

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

másrészről

WINTERSPORT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

székhely: 1037 Budapest, Csillaghegyi út 36.

cégjegyzékszám: 01 09 699293

adószám: 12702376-2-41

képviselő: Tóth Etre Ambrus ügyvezető

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

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: Ingatlan) a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: **Tulajdonos**) kizárólagos tulajdonában áll.
- 1.2 Jelen szerződés Bérbeadója az 57/2019. (III. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számon hozott határozatával az Ingatlan határozatlan időtartamra szóló bérletére szerzett jogosultságot Tulajdonostól.
- 1.3 Bérlő kijelenti, hogy tudomással bír a Bérbeadó Tulajdonossal szembeni bérlői jogállásáról, illetőleg arról, hogy jelen bérleti szerződés érvényességének feltétele Tulajdonos jelen szerződéshez való előzetes hozzájárulása.
- 1.4 Felek rögzítik, hogy Bérbeadó nyílt pályázati eljárást hirdetett (a továbbiakban: **Pályázati Felhívás**) az Ingatlanon található 1030 m² alapterületű sípálya és kapcsolódó helyiségei (a továbbiakban: **Ingatlanrész1**), illetve az Ingatlan földszintjén és alagsorában található mindösszesen 180 m² alapterületű sí- és kerékpár kölcsönző, sportüzlet, síszerház és háttértár helyiségek (a 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 Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Bérlő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanrész1 – műanyag sípálya és sílift általa történő kialakítását követően – kizárólag műanyag sípálya üzemeltetése céljából, míg az Ingatlanrész2 kizárólag sí- és kerékpárkölcsönző, síszerház, sportüzlet üzemeltetése céljából (a négy funkció együttes biztosításával) hasznosítható. Az Ingatlanrészekről készült helyszínrajz jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

- 1.5 Felek rögzítik, hogy a pályázati eljárás során a Bérlet tette a nyertes ajánlatot. A Pályázati Felhívás a jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi, míg a Bérlet pályázata (a továbbiakban: **Pályázat**), a jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi. Felek megállapodnak, hogy a Pályázatban és a Bérlet pályázatában 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, Bérlet bérbe veszi a jelen szerződésben foglaltak szerint az Ingatlanrészeket (a továbbiakban: **Bérlet**)
- 2.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészek későbbi üzemeltethetősége miatt az 1.4. pont szerinti funkciók Bérlet általi kialakítása szükséges. Bérlet ezen kötelezettségét jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja.
- 2.3 Bérlet kötelezettséget vállal a szerződés időtartama alatt az Ingatlanrészek célszerű, magas szintű, illetve a Bérlet Pályázatában vállalt funkcióknak megfelelő üzemeltetésére. Bérlet 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 Bérlet 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, Bérlet 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 Bérlet valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Bérlet szerződés meghosszabbítására irányuló nyilatkozata akkor érvényes, ha annak eredeti példánya – postai úton ajánlottan, tértivevénnyel, vagy közvetlenül átadva – legkésőbb a 15 éves határozott időtartam lejártát megelőző 30 nappal kézbesítésre kerül Bérbeadó részére. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérlet szerződés meghosszabbítására irányuló igényét nem utasíthatja vissza, ha a Bérlet valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.
- 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 Bérlet az Ingatlanrészek használatával nem vagy 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 napja (a továbbiakban: **Bérlet Kezdő Napja**).
- 4.2 Felek rögzítik, hogy Bérlet a Bérlet Kezdő Napjától 500.000,- Ft +ÁFA/hó (a továbbiakban: **Havi Bérleti Díj**) bérleti díj fizetésére köteles.
- 4.3 Bérlet a Havi Bérleti Díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a 6.4 pontban rögzített funkció szerinti kialakítás igazolt befejezéséig felmerült Havi Bérleti Díj esetében a kialakítás igazolt befejezésétől számított 15. napon belül, azt követően pedig a tárgyhoz 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 Bérlet a Havi Bérleti Díj arányos részét köteles megfizetni.


Bérbeadó


Bérlet

- 4.4 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 különbséget 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 százalékaival (3%) növeli.
- 4.5 Felek rögzítik, hogy Bérelő köteles bruttó 2 Havi Bérleti Díjnak megfelelő, azaz bruttó 1.270.000,- forint összegű óvadékot megfizetni. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár a Bérelőnek, ha az Ingatlanrészeket díj tartozástól mentesen, legalább a birtokba adáskori állapotban adja át a Bérbeadónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségnek is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen bármilyen díj tartozás fennállása esetén Bérbeadó az óvadék összegéből követelését kielégítheti.
- 4.6 Felek rögzítik, hogy Bérelő a nyílt pályázaton való részvétel feltételeként a Pályázati Felhívás II. 4 pontjában foglaltakra tekintettel határidőben megfizetett bruttó 500.000,- Ft összeget bánatpénz címén, mely a jelen szerződés 4.5 pontjában foglalt óvadék részét képezi. Felek továbbá rögzítik, hogy Bérelő köteles az óvadék fennmaradó részét, így bruttó 770.000,- Ft összeget, a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül banki átutalással megfizetni Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára.
- 4.7 Késedelmes teljesítés esetén a Felek a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) által előírt mértékű késedelmi kamat fizetésére kötelesek.
- 4.8 Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg.

5. Havi Közös Költség, Közüemi költségek és Egyéb Felmerült Költség

- 5.1 Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban szabályozott Havi Bérleti Díjon felül a birtokátruházás napjától kezdődően Bérelő köteles megfizetni az Ingatlanrészekben fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját, az önálló mérőórák által mért fogyasztás költségeit, azok alapdíját és egyéb járulékos költségeit (a továbbiakban: **Közüemi 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 százalékaival megfelelő összegű, azaz 50.000,- Ft + ÁFA összegű átalány közös költséget (a továbbiakban: **Havi Közös Költség**).
- 5.2 Felek rögzítik, hogy Bérelő a Havi Közös Költség részeként fizeti meg és viseli az Ingatlan 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 Bérelőt legkésőbb a változást megelőző 15 nappal írásban értesíti.
- 5.4 A Bérelő által fizetendő Havi Közös Költség az alábbi szolgáltatásokat fedezi.

Bérbeadó gondoskodik a Havi Közös Költség terhére:

- az Ingatlan külső és belső közös területeinek, a közös területen képződő hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról, ide értve az épületen belüli közös helyiségeket és az Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb – a közforgalom előtt megnyitott – járdák, utak, parkok területét,
- az Ingatlanhoz tartozó utak folyamatos tisztításáról, síkosság mentesítéséről,


Bérbeadó


Bérelő

- a közös területek és az Ingatlanrészek őrzés-védeleméről,
- az Ingatlan működőképességével, biztonságával, tűzvédelmével az üzemszerű működést fenntartó műszaki feladatok ellátásáról, és rendszerek üzemeltetéséről, karbantartásáról,
- az Ingatlan egészének vagy egyes közös részeinek állagmegóvásával kapcsolatos feladatok elvégzéséről, kár megelőzése vagy mérséklése érdekében minden szükséges műszaki munka elvégzéséről;
- minden olyan feladat elvégzéséről a fentiekén túl, mely az Ingatlan mindennapi üzemeltetéséhez szükséges.
- az Ingatlan belső információs eszközeinek a karbantartásáról
- az Ingatlan közös területein lévő külső és belső növényzet rendszeres gondozásáról,
- az üzemeltetéshez szükséges anyag, szerszám és egyéb eszközök racionális készletezéséről és rendelkezésre tartásáról,
- az Ingatlan területén lévő, a közös területek működését biztosító gépészeti és elektromos berendezések, felszerelések folyamatos karbantartásáról, ellenőrzéséről, szükség szerinti időszaki tisztításáról, a szavatossági jogok érvényesítéséről.
- az üzemeltetéssel összefüggő vásárolt és/vagy saját szolgáltatások díját és költségét,
- vezeték nélküli internethálózat használatát,
- az Ingatlan vagyonszavatosságát,
- az Ingatlanrészekre szabott országos és helyi adókat.
- 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 alapidő költsége,
- a víz- és csatornadíj,
- gázfogyasztás költsége,
- hűtés, fűtés energia költsége
- Ingatlanrészeken keletkezett hulladék elszállításának költsége.

Feltek rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatókkal a Bérbeadó áll szerződéses jogviszonyban, az esedékes Közüzemi Költségeket a Bérbeadó számlázza tovább Bérló részére. A közüzemi szolgáltatók által megállapított díjak az érvényes közüzemi szolgáltatói díjszabás alapján kerülnek tovább számlázásra Bérló 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.

Bérló köteles a Közüzemi Költségeket a közüzemi számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a számlán szereplő összeget átutalni a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett


Bérbeadó


Bérló

12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára.

5.7 A Bérlo köteles viselni továbbá az alábbi Egyéb Felmerült Költségeket, melyek:

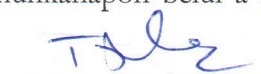
- az Ingatlanrészek használatával kapcsolatos valamennyi engedély beszerzésének és érvényben tartásának költsége,
- az Ingatlanrészek használatára (az ott gyakorolt profilra) vonatkozó hatályos jogszabályok által előírt kötelezettsége maradéktalan teljesítésével összefüggő költségek, valamint egyéb adó és illeték-jellegű kötelezettségek teljesítése,
- a Bérlo felelősségbiztosításának, valamint a saját Ingatlanrészekében található berendezések, felszerelés tárgyak, gépek, bútorok stb. vagyonbiztosításának a költségei,
- a Bérlo köteles viselni továbbá a fentebb fel nem sorolt, de az Ingatlanrészek Bérlo általi üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi további költséget is,
- a Bérlo 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),
- Bérlo köteles az Ingatlanrészek teljes területének takarításáról gondoskodni,
- Bérlo köteles gondoskodni az általa forgalmazott termékek után keletkezett hulladékot eltakarítani az Ingatlan 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 megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó a jelen szerződés értelmében a Bérlo terhelő karbantartási munkát végez el, ennek költségét 15 napos fizetési határidővel tovább számlázza Bérlo felé, melyet Bérlo a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül banki átutalással megfizetni Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-01442441-00100005 számú bankszámlájára.

6. Felek jogai és kötelezettségei

- 6.1 Az Ingatlanrészek szerződésszerű használatához és a jelen Szerződésben meghatározott funkció folytatásához szükséges, jelen szerződés 4. számú melléklete szerinti Műszaki Leírásnak megfelelő kialakítás költsége Bérlo terhelé.
- 6.2 Jelen szerződés építési engedélyhez kötött munkák elvégzésére nem jogosít. Bérlo az Ingatlanrészekeken 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 Bérlo terhelik.
- 6.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészek funkció szerinti kialakításhoz kapcsolódó költségek nettó összege a Ptk. 6:49. §-a alapján beszámítható a Bérlo 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 Ingatlanrészek funkció 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 Ingatlanrészek funkció szerinti kialakításának véghatárideje az átadástól számított 90. nap. Ezen határidő a Bérlo határidő letelte előtt kelt kérelmére a Bérbeadó által további maximum 60 nappal meghosszabbítható. Bérlo köteles az Ingatlanrészeket a Bérlet Kezdő Napját követő 5 munkanapon belül a forgalom előtt


Bérbeadó


Bérlo

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 Ingatlanrészek 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 Bérlési 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 bérleti 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 hasznosíthatóságával.
- 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, vagy az abban vállalt egyes kötelezettségektől történő elállásra, valamint a szerződési feltételek módosításának kezdeményezésére alapul nem szolgálhat.
- 6.9 Bérlő a működési engedélyeket a bérleti szerződés megkötését 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 Bérlő jelen szerződés alapján fennálló kötelezettségeire.
- 6.10 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérlő jelen pontban foglalt kötelezettségeit – kétségek elkerülése végett az átalakítások kivitelezésének és terveztetésének költségeit is – kizárólag saját költségére köteles teljesíteni.
- 6.11 Bérlő 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 Bérlő az Ingatlanrészekre történő bejutást/átjárást nem biztosítja, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészek területére bármilyen eszközzel, módszerrel bejutni. Ennek költségeit Bérlő 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


Bérbeadó


Bérlő

olyan ésszerű alternatív mód találni a szerződés 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 Bérő tevékenysége vagy mulasztása veszélyhelyzetet, vagy közös tulajdonú üzemeltetési rendszerben gazdaságtalan üzemmódot idéz elő, esetleg és Ingatlan arculati előírását, vagy más kötelező esztétikai előírásait sérti durván a Bérő magatartása) a Bérő költségére gondoskodni. A javítási, karbantartási munka elvégzésére Bérbeadó előzetesen felhívja Bérő figyelmét. A munka elvégzését követően Bérő 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 Bérő a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.
- 6.15 Bérbeadó parkolóhelyet és tárolóhelyet az Ingatlan területén üzemi udvarában nem biztosít, a Bérő 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 adja Bérő birtokába. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás pontos időpontjáról előzetesen telefonon vagy elektronikus levélben egyeztetnek egymással.
- 7.2 Az Ingatlanrészek birtokbaadásáról jegyzőkönyv készül, melyben fel kell tüntetni többek között az alábbiakat:
- az Ingatlanrészek állapotának rövid bemutatását,
 - az átadás-átvétel időpontját,
 - mindazon egyéb körülményeket, amelyeket a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni kívánnak.

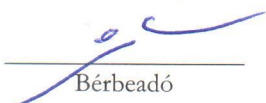
8. Felek jogai és kötelezettségei az Ingatlanrészek használatára, hasznosítására vonatkozásában

- 8.1 Bérő 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, Bérő Pályázatában vállaltaknak, illetve a Pályázati kiírásban meghatározott funkcióknak (sí- és kerékpárkölcsonzó, síszervíz, sportüzlet és sípálya üzemeltetése) megfelelően hasznosítani, ennek keretei között működtetni.
- 8.2 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérő az Ingatlanrészeket a Pályázati Felhívásban, illetve a Bérő Pályázatában foglaltak szerint, az ott írott funkció betartásával használhatja és hasznosíthatja; a funkció megváltoztatására vagy egyéb változtatásra Bérő csak Bérbeadó és Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulását követően jogosult; az ezen változtatásokkal kapcsolatban felmerült költségek pedig Bérőt terhelik. Bérő köteles mindennemű műszaki, gépészeti változtatásra, átalakításra vonatkozó tervdokumentációt Bérbeadó részére átadni, bármilyen átalakítást Bérbeadóval előzetesen egyeztetni.
- 8.3 Mindezek alapján Bérő kötelezettségei többek között az alábbiak:
- az Ingatlanrészek által nyújtható szolgáltatásokat folyamatosan a szükséges magas


Bérbeadó


Bérő


- 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 szerződésekben Bérbeadó, illetőleg a Tulajdonos szerződéses pozíciójába lépni 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 Ingatlanrészekben rendelkezési jogot nem szerez, így nem jogosult az Ingatlanrészeket elidegeníteni, használati joggal, szolgalmi 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 Bérlőt terhelik. Amennyiben ezen károk, költségek és kötelezettségek Bérbeadónál merülnek fel, Bérló köteles a károkat és költségeket Bérbeadó felé haladéktalanul megtéríteni, a kötelezettségek 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.
- 8.7 Bérló kijelenti, hogy az Ingatlan egységének és egységes üzemeltetésének érdekében mind Bérbeadóval, mind pedig a többi bérlővel és üzemeltetővel együttműködik.
- 8.8 Bérló köteles az esetlegesen átvett gépkönyveket, jótállási iratokat, az Ingatlanrészekre vonatkozó egyéb, jogérvényesítéshez szükséges dokumentumokat megőrizni
- 8.9 Felek rögzítik, hogy Bérló jogosult – és Bérbeadó kifejezett hozzájárulását adja – az Ingatlanrészek egyes részeit albérletbe adni, vagy bármely egyéb, az Ingatlanrészek egyes részei használatára vonatkozó szerződést kötni az Ingatlanrészek megfelelő kihasználtságának, valamint gazdaságos üzemeltetésének biztosítása végett.).
- 8.10 Bérló 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. Bérló az albérlőkkel kizárólag olyan tartalmú szerződés megkötésére jogosult, melynek alapján az albérletbe adott helyiségek tekintetében az albérlőt is terhelik Bérló jelen szerződés szerint Bérbeadóval szemben fennálló, az Ingatlanrészek használatával, hasznosításával kapcsolatos kötelezettségei, továbbá melyeket Bérló rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni. Bérló 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.
- Bérló köteles továbbá az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembevételével az albérlővel kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Bérló kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely — a


Bérbeadó


Bérló

hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 8.11 Bérló tudomásul veszi, hogy az Nvtv. rendelkezéseinek megfelelően az Ingatlanrészek hasznosításában kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt.
- 8.12 Bérbeadó és Tulajdonos megtilthatja Bérlónek 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 hírére 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 Bérló köteles haladéktalanul felszólítani az albérlőt vagy más használót a fentieket sértő magatartás abbahagyására, melynek hiányában köteles az albérleti vagy más használati szerződést felmondani.
- 8.13 Bérló 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 Bérló 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 Bérló tevékenységével összefüggésben felmerülő károkért.
- 8.14 Bérló joga és kötelezettsége az Ingatlanrészek megfelelő kihasználtságának biztosítása, melynek érdekében Bérló jogosult az Ingatlanrészeket a jogszabályi követelményeknek megfelelően reklámozni. Az Ingatlanrészek reklámozása során Bérló jogosult a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával, az általa engedélyezett formában a Bérbeadó nevét és lógóját használni. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos címerét Bérló csak a Tulajdonos előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult használni. Bérló ugyanakkor más sportboltot, sportlétesítményt, helyszínt nem reklámozhat.
- 8.15 Bérló az Ingatlanrészek területén bármely, a jogszabályi követelményeknek megfelelő reklám elhelyezésére és ilyen reklámokra vonatkozó szerződések megkötésére jogosult a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetést követően. Bérló az Ingatlan külső felületein kizárólag Bérbeadó jóváhagyását követően jogosult reklám elhelyezésére.
- 8.16 Bérbeadó jogosult ellenőrizni a jelen Szerződésben foglaltak betartását. Bérló köteles túrni, 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 Bérló képviselőjétől felvilágosítást kérni.
- 8.17 Bérló 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 Bérló köteles Bérbeadót a változástól számított 30 napon belül írásban értesíteni Bérló tulajdonosi szerkezetének és ügyvezetésének akár Bérló tulajdonosának akaratától függő, akár előzően kívüli okból bekövetkező változásáról. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló tulajdonosi arányainak minden 25%-ot meghaladó módosulását eredményező, Bérló tulajdonosának akaratától függő változása Bérbeadó előzetes jóváhagyásához kötött; ugyanígy Bérbeadó előzetes jóváhagyásához kötött Bérló tulajdonosi struktúrájának olyan, Bérló tulajdonosának akaratától függő változása, amelynek következtében Bérló korábbi többségi (50% + 1 szavazat) tulajdonosa megszűnne közvetlen többségi tulajdonos lenni. Bérbeadó a jóváhagyást az esetben tagadhatja meg, ha Bérló nem igazolja, hogy az új


Bérbeadó


Bérló

tulajdonosnak lejárt adó-, vám-, illeték-, társadalombiztosítási járulék és bármelyik elkülönített állami pénzalappal, illetve Bérbeadóval szemben fizetési kötelezettsége nincs.

- 8.19 Bérló köteles túrni 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 Bérló köteles túrni a rendezvényeket. Bármilyen típusú esemény, nagyszabású rendezvény stb. esetén Bérbeadó köteles Bérlőt előzetesen értesíteni.
- 8.20 Bérlónek 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 késedelembe 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 Bérló tulajdonában lévő, vagy harmadik fél által az Ingatlanrészek területére hozott dolgok, berendezések eltűnése, vagy a bennük keletkezett károk, megsemmisülésük esetén.
- 8.21 Bérbeadó kijelenti, Bérló pedig tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem tehető felelőssé és a vele szembeni bármiféle igényérvényesítés kizárt, amennyiben a Bérló 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.

9. Karbantartás

- 9.1 Bérló 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 Bérló 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 Bérló köteles az Ingatlanrésszel kapcsolatos karbantartási szükségletet rendszeresen felmérni, és arról a megfelelő műszaki paraméterek megadásával Bérbeadót 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 Bérlőt nem kötik.
- 9.5 Amennyiben Bérló értéknövelő beruházásokat kíván az Ingatlanrésszel kapcsolatban eszközölni, köteles Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyását kérni, illetve azokat szakszerűen üzemeltetni. Bérló az értéknövelő beruházások megtérítésére, ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igényérvényesítést is, a Bérbeadóval előzetesen megkötött írásbeli megállapodás esetét leszámítva nem jogosult.
- 9.6 A karbantartás ideje alatt Bérló köteles az Ingatlanrészek folyamatos működésének, és az Ingatlan zavartalanosságának biztosítására törekedni. Bérló az Ingatlanrészek üzemeltetését kizárólag műszaki okokból, karbantartás, illetve felújítás céljából, indokolt esetben


Bérbeadó


Bérló

szüneteltetheti. Amennyiben a tervezett karbantartási, felújítási munkálatok az Ingatlanrészek üzemeltetésének 15 napnál rövidebb ideig tartó, átmeneti szünetelésével járnak; Bérelő köteles Bérbeadót a munkálatok megkezdése előtt legalább 20 nappal erről írásban értesíteni. Amennyiben a karbantartás, felújítás az Ingatlanrészek üzemeltetésének 15 napnál rövidebb ideig tartó, átmeneti szünetelésével járnak; Bérelő köteles Bérbeadót a munkálatok megkezdése előtt legalább 20 nappal erről írásban értesíteni. Amennyiben a karbantartás, felújítás az Ingatlanrészek 15 napnál hosszabb üzemeltetésének szünetelésével járna, Bérelő 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 ugyanakkor nem jelenti Bérelő mentesülését a Havi Bérleti Díj és a Havi Közös Költségek fizetése alól.


- 9.7 Bérbeadó kizárólag Bérelő előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult karbantartási munkálatokat Bérelő költségén maga elvégezni vagy elvégeztetni. Nem kell Bérelő írásbeli hozzájárulása a karbantartási munkálatok elvégzéséhez, amennyiben annak elmaradása balesetveszéllyel, működésképtelenséggel, vagy jelentős anyagi kárral járna. A saját területén lévő beépített eszközök karbantartása a Bérelő feladata. Amennyiben a karbantartásnak nem tesz eleget, Bérbeadó Bérelő helyett, ezen munkálatokat reális áron elvégezheti vagy elvégeztetheti, mely munkálatok költségét Bérelő számára kiállított számla meg nem fizetése esetén az óvadék összegéből levonhatja.

10. Biztosítás

- 10.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítást Tulajdonos kötötte meg, mely kiterjed az Ingatlanon lévő épületre, épületgépeszetre, illetve technológiai berendezésekre.
- 10.2 Bérelő köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni vagy annak megkötéséről gondoskodni, mely felelősségbiztosításának a Bérelő és egyéb használók tevékenységéből eredő személyi sérülésekre és a vagyoni károokra kell kiterjednie. Bérelő köteles a felelősségbiztosítást a bérlet teljes időtartama alatt fenntartani. A felelősségbiztosítás megkötésének elmulasztásából eredő kárért Bérbeadó nem tartozik felelősséggel. Bérelő köteles az érvényes biztosítási szerződését bemutatni, annak egy másolati példányát átadni. Abban az esetben, ha a biztosító társaság személyében változás következne be, Bérelő köteles a Bérbeadót erről haladéktalanul értesíteni, illetve a biztosítás folyamatos fenntartásáról gondoskodni.
- 10.3 Bérelő köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni bármely biztosítási esemény bekövetkezéséről. Amennyiben a Bérbeadó vagyonbiztosításával összefüggő biztosítási esemény következik be, Bérelő a Bérbeadó által a vagyonbiztosítás feltételeiről kapott tájékoztatás alapján köteles eljárni.

11. A szerződés megszűnése

- 11.1 Jelen szerződés megszűnik, ha:
- a határozott időtartam lejár;
 - Ingatlan vagy az Ingatlanrészek megsemmisülnek;
 - arra jogosult felmond;
 - ha a Bérelő ellen csődeljárás vagy felszámolási eljárás indul, vagy ha a Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
 - Bérelő a 11.11 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


Bérbeadó


Bérelő

- tekintetében megszűnik, úgy az adott Ingatlanrész bérleti jogviszonyának megszűnésének napján, melyről Bérbeadó köteles Bérlőt haladéktalanul értesíteni;
- Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
- 11.2 Felek rögzítik, hogy a szerződés mindkét fél általi aláírásától kezdve a szerződés rendes felmondására sem Bérbeadó, sem Bérlő nem jogosult.
- 11.3 Bérbeadó jogosult a jelen szerződést 15 napos felmondási idővel, a mulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szóló felmondással felmondani, amennyiben Bérlő a jelen szerződésben rögzített, illetve jogszabályokban vagy bírósági, hatósági határozatokban előírt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi.
- 11.4 Bérlő súlyos szerződésszegésének minősül különösen:
- Bérlő a Havi Bérleti Díj és Havi Közös Költség, vagy a Bérbeadó által továbbszámolt Közüzemi Költség megfizetésével 30 napos késedelembe esik (akár Bérbeadó, akár a szolgáltatók felé)
 - Bérlő az Ingatlanrészeket nem rendeltetésszerűen használja vagy az Ingatlan területét, illetve az Ingatlanrészeket rongálja;
 - ha Bérlő 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 időponton túl Bérbeadó előzetes jóváhagyása 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 6.3. 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.
- 11.5 A 11.3 pont szerinti felmondást megelőzően Bérbeadó köteles Bérlőt a teljesítésre a következményekre figyelmeztetéssel írásban, 15 napos határidő tűzésével felszólítani.
- 11.6 Bérbeadó jogosult továbbá a jelen szerződést határidő tűzését tartalmazó felszólítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani Bérlő rendkívüli súlyú szerződésszegése esetén.
- 11.7 Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megszűnése esetén Bérbeadó nem köteles Bérlő részére csereingatlant vagy egyéb elhelyezést biztosítani.
- 11.8 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.
- 11.9 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.
- 11.10 Amennyiben Bérlő ezen visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérlő köteles a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi bérleti díj 200 százalékaának megfelelő


Bérbeadó


Bérlő

használati díj havonta történő fizetésére az adott időszakra vonatkozó Havi Közös Költség és Közüzemi Költség megfizetésén túl. Bérelő késedelme, vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó jogosult az elektromos áram, fűtés; víz, és egyéb szolgáltatások felfüggesztésére, vagy annak kezdeményezésére.

- 11.11 Bérelő kijelenti, hogy jelen Szerződés megkötését követő 10 napon belül bérelői kötelezettségeit közjegyzői okiratban ismeri el. Bérelő a közjegyzői okiratban nyilatkozni köteles arról, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 11.12 A Bérelő az okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérelői kötelezettségeinek önként nem tesz eleget, a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján végrehajtási eljárásra kerülhet sor. A közjegyzői okirat elkészítésének költségét Bérelő viseli, s a közjegyzői okirat egy eredeti példányát Bérelő 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. Bérelő kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt tájékoztatást tudomásul vette és tisztában van a közjegyzői okirat elkészítésének és átadásának elmaradásából eredő jogkövetkezményekkel. Bérelő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés megszűnése esetén Bérbeadó – amennyiben az Ingatlanrészek birtokbaadására már sor került – az Ingatlanrészeket birtokba vegye.
- 11.13 Amennyiben jelen Szerződés megszűnésére Bérelő súlyos szerződésszegő magatartása miatt Bérbeadó felmondása következtében került sor, Bérbeadó jogosult a határozott idő lejártáig, de legfeljebb 1 évre vonatkozóan a Havi Bérleti Díj jelenértékének megfelelő összeget meghíúsulási kötbéreként Bérelőtől követelni.

12. Névhasználat, marketing

- 12.1 Bérelő köteles az Ingatlanrészek reklámozása, hirdetése során utalni az Ingatlanrészek földrajzi elhelyezkedésére, a megjelenésekben feltüntetve a Bérbeadó nevének megjelölést.
- 12.2 Bérelő köteles Bérbeadót értesíteni bármilyen 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 Bérelő kijelenti és szavatol azért, hogy
- a székhelye szerinti illetékes bíróságon vezetett cégjegyzékben bejegyzett és szabályszerűen működő gazdasági társaság, a nemzeti vagyonról 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, továbbá jelen szerződés teljesítését veszélyeztető peres vagy nemperes eljárás jelen szerződés aláírásakor folyamatban nincsen,
 - a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges társasági, hatósági és bármely egyéb felhatalmazással, engedéllyel, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik;


Bérbeadó


Bérelő

- a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti.
- 14.2 Bérelő vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Bérbeadóval haladéktalanul közli.
- 14.3 Bérelő 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 Ingatlan további bérbeadását jogszabály vagy más kötelező rendelkezés, illetőleg az általa kötött bérleti szerződés nem tiltja;
 - a szerződéskötéskor a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti;
 - Bérbeadó vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Bérlelővel haladéktalanul közli.
- 14.5 Bérelő kijelenti, hogy az általa bérelt Ingatlanrészek működtetését a működtetés jellegének megfelelő szakértelemmel és gyakorlattal rendelkező személy fogja irányítani. Bérelő 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 Bérelő általi birtoklását és rendeltetésszerű használatát korlátozná, akadályozná vagy veszélyeztetné
- 14.7 Felek a szerződéses határidőket, a bérleti díj összegének meghatározását és megfizetését, valamint a szerződésszerű minőségben való teljesítést ezennel kifejezetten a jelen szerződés lényeges elemének minősítik.
- 14.8 Bérelő 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 Bérlelőt tájékoztatni.
- 14.9 Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult Bérelő minden további hozzájárulása nélkül az Ingatlanrészeken kívül eső területeken különböző, a Bérelő által végzett tevékenységektől eltérő profilú tevékenységeket engedélyezni.
- 14.10 Bérelő köteles az Ingatlanrészeken napi 24 órás szolgalmi bejárást biztosítani Bérbeadó részére, esetleges vészelhárítás vagy kárelhárítás céljából. Bérelő 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 Bérlelőt terheli.

15. Egyéb rendelkezések

- 15.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészek eredményes üzemeltetése érdekében a Bérlet teljes időtartama alatt együttműködnek.



Bérbeadó


Bérelő

- 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 Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatban intézkedésre jogosult személyek Bérbeadó részéről: Mikó Gergely igazgató, Bérlő részéről: Tóth Etre Ambrus 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 jogvitáikat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni; ennek eredménytelensége esetére a jelen szerződés alapján felmerülő vitás kérdések eldöntésére járásbírószági hatáskörbe tartozó ügyekben alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének. Felek törvényszéki hatáskörbe tartozó ügyekben illetékességi kikötéssel nem élnek.
- 15.8 Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- 1. számú melléklet: Helyszínrajz
 - 2. számú melléklet: Pályázati felhívás
 - 3. számú melléklet: Bérlő 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.


Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető
Intézmény
 Bérbeadó képviselőként:
Mikó Gergely igazgató



2020. 07. 06.

WINTERSPORT Kft.
 Bérlő képviseletében:
Tóth Etre Ambrus ügyvezető

WINTERSPORT KFT.
 1037 Budapest, Csillaghegyi út 36.
 Adószám: 12702376-2-41
 MKB 10300002-20185893-00003285



Uson

