

BKV Zrt.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Jelen bérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti szerződés**) létrejött egyrészről a

Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1980 Budapest, Akácfa utca 15.

Cégjegyzékszám: 01-10-043037

Adószám: 12154481-4-44

Csoport azonosító szám: 17781372-5-44

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

másrészről a

Hudra Gastro Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1027 Budapest, Szász Károly u. 4. mfszt. 2.

Bankszámla száma: 10403181-50526874-49871004

Számlázási címe: 1027 Budapest, Szász Károly u. 4. mfszt. 2.

Adószáma: 26206000-1-41

Statisztikai jelzőszáma: 26206000-5610-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-307760

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

(a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

Preambulum

Bérlő kijelenti, hogy a jelen Bérleti Szerződés megkötésének időpontjában nem áll végelszámolás, felszámolási eljárás, cégbírószági törvényességi felügyeleti- (megszüntetési), csődeljárás vagy végrehajtás alatt, továbbá nincs a Bérbeadóval szemben fennálló, lejárt kötelezettsége illetve nem áll perben a Bérbeadóval illetve nem, vagy nem volt tulajdonosa, tisztségviselője olyan gazdasági társaságnak, amelynek kiegyenlítetlen tartozása van vagy maradt fenn a Bérbeadóval szemben, illetve korábban bérlőként üzleti magatartásával nem okozott kárt a Bérbeadónak.

I. A Bérleti szerződés tárgya, célja

1. Jelen Bérleti szerződés aláírásával Bérbeadó bérbe adja Bérlőnek, a 39206/27 hrsz-ú, kivett lakóház, garázs és egyéb épület és irodaház és sporttelep és műhely, raktárpépület és összekötő rámpa megnevezésű belterületi, F48900000000 leltári számú, a természetben 1106 Budapest, Fehér út 1-3. (1101 Budapest, Albertirsai út 2. „feülvizsgálat alatt”) szám alatt található 12 m² térmértékű, az 1. sz. mellékletként csatolt rajzon vastag vonallal megjelölt területet, (a továbbiakban: Bérlemény) aki bérbe veszi azt, a jelen Bérleti szerződésben foglalt feltételekkel és kötelezettséget vállal a Bérleti díj, a közüzemi díjak megfizetésére, valamint arra, hogy teljesíti jelen Bérleti szerződésben a Bérlő számára megállapított kötelezettségeket.

Bérlő kijelenti, hogy a jelen Bérleti szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét és állapotát és azt saját céljaira megfelelőnek tartja. Bérlő a Bérleményt megtekintett állapotban veszi át.

2. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény felújítását **saját** költségén, a költségek megtérítése vagy bérbeszámítás nélkül maga végzi el.
3. A Bérlő a Bérleményt a rendes üzletvitelével összefüggésben **mobil büfé üzemeltetése** céljára jogosult használni. A Bérlő a bérlet fennállása alatt a bérlet e pontban meghatározott célját, vagyis a Bérlemény használatának a **módját csak a Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélyével jogosult megváltoztatni. Bérlő **kijelenti, hogy tevékenysége a Bérlemény területén a hatályos jogszabályoknak megfelel.**
4. A működéshez szükséges **hatósági engedélyek** beszerzése a Bérlő kötelezettsége **saját költségén. Ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal. A Bérlő a működési engedély kézhezvételét követően köteles egy másolati példányt a Bérbeadó Ingatlanhasznosítási Osztálya részére leadni, illetve a bejelentéshez kötött kereskedelmi tevékenység esetén köteles a nyilvántartási számát Bérbeadó Ingatlanhasznosítási Osztálya részére haladéktalanul bejelenteni.**
5. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó - a jelen Bérleti szerződésben kifejezetten vállalt és rögzített kötelezettségeitől eltekintve - nem vállal semmilyen kötelezettséget vagy garanciát, illetve nem tesz semmilyen ígéretet a Bérlemény átalakítására, módosítására, vagy a Bérleményben esetlegesen szükséges műszaki berendezések vagy berendezési tárgyak elhelyezésére.**
6. A Bérlő kötelezettséget **vállal arra, hogy sem a Bérleményben, sem egyéb helyen folytatott tevékenységével, illetve az általa forgalmazott termékekkel, nyújtott szolgáltatásokkal a Bérbeadó személyhez fűződő jogait, valamint szellemi alkotásokhoz fűződő jogait nem sérti meg.**

II. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama, a bérleti díj

1. A jelen Bérleti szerződés határozatlan időre szól, kezdő időpontja a jelen Bérleti Szerződés mindkét fél általi aláírásának napja. Amennyiben az aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, a Bérleti szerződés hatályba lépésének napja a később aláíró fél általi aláírás napja.
2. A Bérleti díj a Felek megállapodása alapján **75.000,- Ft + ÁFA/hónap** (azaz hetvenötezer forint + ÁFA/hónap). Bérbeadó a Bérleti díjról havonta számlát állít ki. A Bérlő köteles a Bérleti díjat a Bérbeadó számlán megjelölt bankszámlájára megfizetni a tárgyható 1. napjáig.
3. A Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat minden év január 01. napjával visszamenőlegesen a KSH által meghatározott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemelni. Az első Bérleti díjemelés jelen Bérleti szerződés tárgyévét követő év január 01. napjától esedékes.
4. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a díjfizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-nak megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles

megfizetni. Ismételt vagy tartós (30 napot meghaladó) késedelmes fizetés esetén azonnali hatályú felmondásnak van helye.

5. **A díjfizetés kezdő időpontja:** a Bérleti szerződés hatályba lépésének napja.

III. Biztosítékok

1. A Felek jelen Bérleti szerződéssel kézzzálogjogként óvadékot alapítanak, az alábbiak szerint. A Bérelő köteles a jelen Bérleti szerződés aláírását követő 15 naptári napon belül a háromhavi bruttó Bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a Bérbeadó számú bankszámlájára megfizetni. Az óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, Bérelő ezt jelen Bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi. Az óvadék összegét a Bérbeadó a Bérleti díj és a közüzemi díj Bérelő általi nem fizetése esetén, valamint a III. pont rendelkezéseinek megfelelően jogosult felhasználni.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegét a Bérbeadó a Bérleti díj és a közüzemi díj tartozások kielégítésén túl, a Bérleményben bekövetkezett károk megtérítésére, és a Bérelő magatartásából adódó, illetve harmadik fél által okozott kárért is fel lehet használni.
3. Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot vagy annak egy részét kénytelen felhasználni, a Bérelő köteles az óvadékot a háromhavi bruttó Bérleti díj összegére haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül kiegészíteni. Bérbeadó jogosult az óvadék összegét minden év január 1. napjával visszamenőlegesen a KSH által meghatározott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemelni. Az óvadék összegének első emelése jelen Bérleti szerződés tárgyévét követő év január 01. napjától esedékes. Az óvadék különbözet befizetésének határideje az emelt Bérleti díjról szóló számlán feltüntetett esedékesség időpontja. Az óvadék különbözetet az utolsó Bérleti díjról szóló számlán feltüntetett bankszámlára kell megfizetni. Ha a Bérelő az óvadék megfizetésével illetve kiegészítésével késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti szerződés II.4. pontja szerinti késedelmi kamatot követelni, illetve a jelen Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. A fel nem használt óvadék összegével a Felek a bérleti jogviszony megszűnésekor elszámolnak.
4. Az óvadék összegének a Bérbeadó számláján történő visszavonhatatlan átutalása tényét Bérelő a Bérlemény birtokba adásáig köteles Bérbeadónak igazolni. Ennek elmulasztása vagy késedelme súlyos szerződésszegés, továbbá Bérbeadó az ingatlan birtokba adását jogosult megtagadni az igazolás bemutatásáig.
5. A bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül Bérbeadó és Bérelő az óvadék összegével elszámol. Az elszámolás alapján Bérbeadó az óvadékot legkésőbb az elszámolás mindkét fél által történő írásbeli elfogadását követő 15. napon visszafizeti Bérelőnek a Bérelő által az ingatlan birtokának visszaadásakor aláírt jegyzőkönyvben megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással, amennyiben Bérelő valamennyi kötelezettségének eleget tett, és a bérleti jogviszonyból eredendően az ingatlannal kapcsolatban Bérbeadónak kára nem keletkezett.

- Amennyiben Bérló tőkével, kamattal, illetve költséggel is tartozik, és az általa biztosítékként rendelkezésre bocsátott összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérbeadó azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra és utolsósorban tőkére számolja el.

IV. Egyéb fizetési kötelezettségek

- A Bérló köteles a Bérleményt terhelő helyi adó összegét a Bérlónek a Bérleti díjon felül megfizetni a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a számla kiállításától számított 15 napon belül az abban megjelölt bankszámlaszámra.
- Amennyiben a Bérló Bérleti szerződés megszűnésének napján nem adja Bérbeadó birtokába a Bérleményt, jogcím nélküli használóvá válik. A Bérló köteles arra az időre, amíg Bérleményt jogcím nélkül használja, a Bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

V. Egyéb bérbeadói szolgáltatások

- A Bérbeadó a Bérló részére közüzemi hozzáférést az Autóbusz és Trolibusz Üzemeltetési Igazgatóság Forgalmi és Műszaki Főosztály Üzemeltetés-támogatási Osztálya által elkészített szerződésekben foglaltak szerint biztosít, amely szerződések jelen Bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik (2. számú melléklet).
- A Bérló köteles a közüzemi díjakat megfizetni a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a számla kiállításától számított 15 napon belül az abban megjelölt bankszámlaszámra.
- Ha a Bérló a közüzemi díj megfizetésével késedelembe esik, köteles a jelen Bérleti szerződés II.4. pontja szerinti késedelmi kamatot megfizetni. Ismételt vagy tartós (30 napot meghaladó) késedelmes fizetés esetén mind a közüzemi díjakról szóló megállapodás, mind jelen Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye.
- A Bérló az előre nem látható energiaszolgáltatás szüneteltetéséből (meghibásodásából) adódó károkért kártérítési igényét a Bérbeadó felé nem érvényesítheti.
- Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérló a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetéséhez szükséges engedélyeket tevékenysége végzéséhez nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a Bérleti díj visszatérítésére, az elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt.

VI. A Bérlemény használata, jogok és kötelezettségek, szavatosság, kárfelelősség

1. Birtokbaadás

Bérló a jelen Bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül köteles az alábbiakban meghatározott dokumentumokat beszerezni. Bérbeadó a Bérleményt Bérló alábbi kötelezettségeinek együttes teljesítésétől számított 15 napon belül, a Felek által előzetesen, dokumentáltan egyeztetett időpontban adja Bérló birtokába.

A birtokbaadás feltétele az energia-, gáz-, víz- vagy csatorna-szolgáltatásra vonatkozó szerződés megkötése a Bérbeadóval, valamint a birtokbaadási jegyzőkönyvhöz csatolandó dokumentumok átadása.

A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, melyben rögzíteni kell:

- a Bérlemény szerződésben rögzítetteknek megfelelő állapotát,
- a Bérleményben található, bérbe vett eszközöket, berendezési tárgyakat,
- a mérőórák állását,
- óvadék befizetésének igazolását.

A Birtokbaadás során a Bérbeadó a Bérlemény állapotát rögzítő fényképfelvételeket készít, melyet Bérlő a jegyzőkönyv mellékleteként utóbb a Bérbeadónál megtekinthet.

A jegyzőkönyvet a Bérlőnek és a Bérbeadónak is alá kell írnia.

2. Visszavétel

Bérlő köteles a jelen Bérleti szerződés megszűnésének napján elhagyni a Bérleményt. A visszavételi eljárásra a Bérlő és a Bérbeadó részvételével helyszíni bejárás keretében kerülhet sor.

A visszavételről készített jegyzőkönyvben kell rögzíteni a szerződéses kötelezettségek teljesítését, az alábbiak szerint:

- a Bérlemény visszaadáskori állapotát,
- az eredeti állapot visszaállítását, a Bérlő esetleges károkozásait, a Bérlőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket,
- földterületet is tartalmazó Bérlemény esetében külön részletezve a terület környezeti állapotára vonatkozó, szemrevételezéssel tapasztalható állapotokat,
- utalni kell arra, hogy közüzemi szerződéseket a Bérbeadóra kell-e írni. Amennyiben a mérőóra(ák) a Bérlő nevéen voltak, úgy a Bérlő köteles az átadás-átvételi jegyzőkönyvhöz csatolni a közműszolgáltatók által kibocsátott igazolást, mely szerint semmilyen közmű tekintetében tartozása nem áll fenn,
- az óvadék visszautalásához a Bérlő bankszámlaszámát.

A Bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő jogosult mindazt, amit saját költségén felszerelt, a Bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni és elszállítani, kivéve, ha a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben kiegyenlítettlen tartozása áll fenn. Ilyen esetben a Ptk. előírásai szerint a Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain.

Amennyiben a Bérlő a jelen Bérleti Szerződés megszűnését követő 15 napon belül nem él a berendezési tárgyak és/vagy a saját, ingóságoknak minősülő felépítménye (pl. pavilon) elszállítására vonatkozó jogával, valamint nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének, a Bérbeadó a Ptk. szerint jogosult birtokvédelemre és igényelheti valamennyi kárát és költségét, amely a Bérlő Bérleményben található ingóságainak elhelyezésével és őrzésével kapcsolatban merül fel.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére. Amennyiben Bérlő a Bérbeadó által előzetesen közölt időpontban nem jelenik meg a visszavétel napján, úgy tekintendő, hogy a Bérleményt

a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Bérbeadó az elhagyott Bérleményt jegyzőkönyv felvétele mellett jogosult birtokba venni és azt kiüríteni a Bérő költségére. Jogosult továbbá a közüzemi szolgáltatások jogszabály szerinti azonnali megszüntetésére, illetve korlátozására.

3. A Bérő értesítési kötelezettsége

A Bérő köteles azonnal értesíteni a Bérbeadót minden, a Bérleményben bekövetkezett meghibásodásról és kárról. A Bérő kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó megbízottja számára – előzetes bejelentés alapján (kivéve a sürgősségi helyzeteket, amikor előzetes értesítés nem szükséges) – a Bérlemény műszaki megtekintését, illetve szükség esetén a javító-karbantartó munkálatok, átalakítások megtételét lehetővé teszi. A bérbevett eszközök és berendezési tárgyak szükség szerinti selejtezéséről a Felek külön állapodnak meg.

4. A Bérbeadó ellenőrzési jogosultsága

A Bérbeadó mindenkor jogosult arra, hogy ellenőrizze a Bérleményt, annak használatát, műszaki állapotát, de a jelen Bérleti szerződésben meghatározott kivételektől, így különösen vészhelyzetektől, illetve a Bérő szerződésszegésének vagy a jelen Bérleti szerződés megszűnésének esetétől eltekintve nem akadályozhatja meg a Bérő bejutását a Bérleménybe.

5. A Bérő beruházásainak jóváhagyása

A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül a Bérleményben semmilyen beruházást, (átalakítást, felújítást) nem eszközöl. Ezen kötelezettség megsértése azonnali hatályú felmondási oknak minősül, továbbá Bérő az elvégzett átalakítások költségeinek megtérítésére sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem tarthat igényt, valamint Bérbeadó írásbeli felszólítása esetén köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott munkálatokat:

- a Bérő saját költségére;
- a Bérbeadó által elfogadott és jóváhagyott vállalkozók közreműködésével;
- gondosan és jó minőségben;
- a hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, a Bérbeadó biztosítóinak esetleges követelményei szerint, valamint az építési terveket a Bérbeadóval és az illetékes hatóságokkal engedélyeztetve kell elvégezni.

Bérő jelen Bérleti szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó által jóváhagyott beruházásokkal (átalakításokkal, felújításokkal) összefüggésben felmerült költségeket a Bérbeadó sem bérbeszámítás útján, sem egyéb módon nem téríti meg Bérő részére.

A munkavégzés során Bérőnek biztosítania kell a Bérbeadó szakszerű felügyeletének és ellenőrzésének lehetőségét.

Bérő kijelenti, hogy a Bérlemény általa szükségesnek tartott, valamint a megfelelő arculat kialakításához szükséges felújítás során is a fentiek szerint jár el, saját költségén, a költségek megtérítése vagy bérbeszámítási igény nélkül.

6. A Bérló állagmegóvási, karbantartási kötelezettségei

A Bérlemény karbantartása, meghibásodások javíttatása, állagmegóvása a Bérló feladata saját költségén. A Bérló a Bérbeadó írásbeli felszólítására köteles elvégezni a Bérbeadó által szükségesnek tartott munkálatokat. Amennyiben a Bérló nem végzi el azokat a javító-karbantartó és állagmegóváshoz szükséges munkálatokat, illetve azokat az átalakításokat, amelyeket a hatályos jogszabályok és jelen Bérleti szerződés értelmében a Bérbeadó megelégedésére el kell végeznie, a Bérbeadó dönthet úgy, hogy saját maga végzi el azokat. Utóbbi esetben a Bérbeadó nem vállal semmilyen felelősséget a Bérló vagyonaiban vagy üzleti tevékenységében okozott károkért. A Bérbeadó által elvégzett munkálatok (karbantartás, a javítás, állagmegóvás vagy átalakítás) költségeit a Bérló a Bérbeadó erre vonatkozóan kiállított számlájának kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megtéríteni a Bérbeadónak. Ennek elmaradása esetén a jelen Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye.

A jelen Bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetében a Bérló olyan állapotban adja át a Bérbeadónak a Bérleményt, amilyen állapotban köteles használni azt a jelen Bérleti szerződés megszűnéséig.

7. Szabályok és rendeletek betartása

A Bérló köteles betartani a Bérbeadó által hozott a Bérleményt (bérelt területet vagy helyiséget), illetőleg a Bérlemény használatát érintő valamennyi szabályt és utasítást, és eljár annak érdekében, hogy az általa ellenőrzött személyek is kötelezően betartsák azokat. A Bérbeadó jogosult arra, hogy a jelen Bérleti szerződés hatálya alatt a Bérbeadó üzemeltetése körében ezeket a szabályokat és utasításokat módosítsa, vagy új szabályokat alkosson. Az ilyen szabályok és utasítások, illetve azok összes, a Bérbeadó által kezdeményezett és eszközölt, és a Bérlőnek írásban bejelentett módosítása, törlése és kiegészítése része a jelen Bérleti szerződésnek. Amennyiben a szabályok rendelkezései ütköznek a jelen Bérleti szerződés egyéb rendelkezéseivel, a szabályok szerint kell eljárni.

Az utasítások és szabályzatok Bérbeadó honlapján (www.bkv.hu) elérhetők, azok esetleges változásairól Bérbeadó Bérlőt a honlapján keresztül tájékoztatja.

8. A Bérló gondatlansága miatt szükségessé vált munkavégzés

A jelen Bérleti szerződés összes egyéb rendelkezésétől függetlenül, amennyiben a Bérleményben vagy az azzal szomszédos területek bármely részében a Bérló és/vagy a Bérló felelősségi köréhez tartozó harmadik személy valamely cselekménye vagy az általuk elkövetett mulasztás következtében károk keletkeznek, és ezért átalakítást, vagy egyéb munkálatok elvégzésére van szükség azt a Bérlőnek kell haladéktalanul elvégeznie. Ha azt a Bérló nem végzi el, helyette a Bérbeadó által elvégzett javítások vagy átalakítások költségeit a Bérló köteles megtéríteni a Bérbeadónak.

9. Szerződésszegés és jogkövetkezményei

Szerződésszegésnek minősül különösen a Bérleti díj vagy egyéb díjak fizetésének elmulasztása, a Bérlemény rendeltetésellenes vagy céltól eltérő használata, Bérbeadó érdekeit sértő jogellenes magatartás, környezetszennyezés; személtlerakás; ha a Bérló tevékenységével zavarja, hátráltatja az üzemi működési feladatok ellátását; a Bérleti szerződés bármely pontjában Bérló által vállalt kötelezettségek határidőben történő teljesítésének elmaradása.

Abban az esetben, ha a Bérő nem tesz eleget a jelen Bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek, a Bérbeadó a rendelkezésére álló összes egyéb jogi lépés lehetősége mellett beléphet a Bérleménybe, és megteheti a szerződésszegés megszüntetéséhez és az okozott károk felszámolásához szükségesnek vélt intézkedéseket. Bérő ez esetben köteles megtéríteni a Bérbeadónak az ennek során felmerült költségeket.

10. Áruházás, albérlet

A Bérő tudomásul veszi, hogy Bérleményt harmadik személy részére albérletbe vagy egyéb jogcímen használatba nem adhatja, bérleti jogát gazdasági társaság tagjaként, a gazdasági társaság részére nem pénzbeli hozzájárulást képező vagyoni értékű jogként nem szolgáltatathatja, a bérleti jog terhére egyéb vagyoni értékű szolgáltatás (mellékszolgáltatás) teljesítésére kötelezettséget nem vállalhat, illetve bérleti jogát vagy a jelen Bérleti szerződés alapján Bérőt megillető jogokat és kötelezettségeket egyéb módon sem ruházhatja át. Amennyiben Bérő fenti kötelezettségeit megszegi, úgy a harmadik személlyel megkötött szerződés érvénytelen, továbbá a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

11. Reklám

A Bérő reklámtáblát, reklámfeliratot, egyéb hirdetményt – pl. LOGO-t – a Bérbeadó területén, továbbá a Bérlemény homlokzatán a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem helyezhet el.

12. Bérlemény megközelítése

Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény a peronzár-vonalon belül helyezkedik el, Bérbeadóval szemben nem támaszt abból eredően semmiféle igényt, hogy a Bérlemény megközelítése csak a Bérő személyszállítási szolgáltatását érvényes jeggyel vagy bérlettel igénybe vevő utasok számára lehetséges.

13. Felelősség harmadik személyek tevékenységéért

A Bérő egyedüli felelősséggel tartozik a nem a Bérbeadótól igénybevett, illetve a Bérleményben külső személyek által – tudtával - végzett tevékenységekért, szolgáltatásokért így a telefon és egyéb távközlési szolgáltatásokért, és viseli ezek költségeit. A Bérbeadó semmilyen körülmények között nem vállal felelősséget a nem a Bérbeadó által biztosított szolgáltatásokban előforduló fennakadásokért.

14. Tűzvédelem

A Bérő köteles a Bérleményben tűzoltó készülékeket elhelyezni és azok lejártát, megfelelőségét és szavatosságát rendszeresen ellenőrizni, lejárát esetén cserélni. A Bérő kötelezettséget vállal a Bérleménnyel kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírások maradéktalan betartására. Bérő tudomásul veszi, hogy a tűzvédelmi hatóság által megállapított szabálytalanságok miatt kirótt bírság összege – amennyiben az a Bérőnek felróható okból ered – a Bérő részére teljes mértékben átterhelésre kerül. A tűzvédelmi hatóság által megállapított szabálytalanságok miatt kirótt bírság összegének megfelelő határidőn belüli meg nem fizetése a jelen Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

15. Takarítás

A Bérelő köteles a Bérleményt és annak környékét folyamatosan tisztán tartani, valamint a keletkezett hulladék elszállításáról rendszeresen gondoskodni. Bérelő általi áruszállítás csak az utasforgalom zavarása nélkül végezhető. Bérelő köteles a tisztántartásra, hó- és síkosság-mentesítésre vonatkozó helyi önkormányzati rendeletek betartására.

16. Károkozás

A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy nem halmoz fel hulladékot, nem okoz semmilyen kárt a Bérleményben. Bérelő sem közvetlenül, sem közvetve nem idézi elő, illetve nem engedélyezheti gyúlékony anyagoknak, robbanószerkezeteknek, radioaktív anyagoknak vagy egyéb veszélyes anyagoknak a Bérlemény területén történő elhelyezését, tárolását, használatát, felhalmozását illetve kibocsátását.

Bérelő a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérelő által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Bérelőt terheli. Amennyiben a Bérleményen Bérelő környezetszennyezéssel, illetve károsodással járó rendkívüli eseményt észlel, vagy erről tudomást szerez, azt haladéktalanul köteles a hatályos jogszabály szerint hatáskörrel rendelkező hatóságnak is a tudomására hozni.

17. A Bérleményben keletkezett károk

Amennyiben a Bérlemény vagy annak bármely része valamilyen esemény következményeként bekövetkezett károk miatt használhatatlanná vált, a Bérbeadó – egyedi mérlegelést követően - a tőle elvárható gondossággal helyreállítja a kárt, kivéve a nem a Bérbeadó tulajdonát képező tartozékokban, valamint a bútorokban, a berendezésekben és a személyes vagyontárgyakban bekövetkezett károkat, valamint a Bérleményben a Bérelő által felszerelt tárgyakban bekövetkezett károkat. Bérelő a tőle elvárható gondossággal helyreállítja, illetve pótolja a tulajdonában álló tartozékokat, bútorokat, berendezési tárgyakat, műszaki berendezéseket, valamint a személyes vagyontárgyakat.

VII. Biztosítás

A Bérelő saját költségére megköti és a jelen Bérleti szerződés hatálya alatt fenntartja:

(a) a Bérleményben a Bérelő által elhelyezett, felszerelt összes vagyontárgyra – különösen a jelen Bérleti szerződés hatálya alatt a Bérleményben esetlegesen létrehozott értéknövelő beruházásokra és felújításokra – érvényes, minden kockázatra kiterjedő, legfeljebb 10 %, vagy legfeljebb 1 havi nettó bérleti díjnak megfelelő önrészt tartalmazó vagyonbiztosítást. A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményben elhelyezett, felszerelt vagyonban a Bérleti szerződés hatálya alatt bekövetkezett növekedés esetén, a növekményt a biztosító társaságnak haladéktalanul bejelenti és az ennek következtében felmerült biztosítási díjkülönbözetet megfizeti.

(b) az átfogó, „minden kockázatra kiterjedő”, legalább 12 havi nettó bérleti díjnak megfelelő limitösszegű, legfeljebb 10 %, vagy legfeljebb 1 havi nettó bérleti díjnak megfelelő önrészt tartalmazó kombinált általános- és bérelői felelősségbiztosítást, amely

fedezetet nyújt minden olyan kárta, amelyért a Bérló a hatályos magyar jogszabályok alapján kártérítési felelősséggel tartozik.

A biztosítási szerződéseket Bérló köteles a **Bérbeadó** bemutatni a jelen Bérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül.

Bérló nyilatkozik, hogy a fenti biztosítási szerződéseket a jelen Bérleti szerződés fennállása alatt nem szünteti meg és a biztosítási díjakat esedékességkor a biztosítónak megfizeti. A biztosítási szerződés fennállását és a díj megfizetését Bérló köteles Bérbeadó felé minden negyedév végén igazolni. Mindezek elmulasztása rendkívüli felmondási oknak minősül.

E kötelezettség eimulasztásából adódó károkért a **Bérbeadó** semminemű felelősséget, kártérítést nem vállal.

VIII. A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

1. Megszűnik a bérleti jogviszony:

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérló jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérló jogutóddal történő megszűnésével, amennyiben a jogutód jelen Bérleti szerződésbe történő belépéshez a Bérbeadó írásban nem járul hozzá,
- ha a Felek a jelen Bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- ha a Bérlemény megsemmisül, vagy a bérlet céljára alkalmatlanná válik,
- ha a jelen Bérleti szerződést valamelyik szerződő fél a másik félhez intézett jognyilatkozat útján rendes felmondással felmondja.
- rendkívüli felmondással, a másik fél súlyos szerződészegése esetén.

2. Bérbeadó és Bérló is jogosult rendes felmondással jelen Bérleti szerződést írásban, indokolás nélkül, 30 napos határidővel felmondani. A felmondási idő kezdete a felmondás közlésének napja.

3. Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani különösen, ha:

- a Bérló a Bérleti díj vagy egyéb és/vagy a Bérbeadó által biztosított közüzemi díjak fizetésével késedelembe esik az erre vonatkozó pontokban foglaltak szerint;
- amennyiben a Bérlemény hasznosításának körülményeiben jelentős változás áll be, illetve ha a Bérlemény használata a forgalom biztosítása, biztonsági vagy egyéb üzemi okból szükségessé válik, vagy ha a bérló tevékenységével zavarja, hátráltatja a Bérbeadó üzemi működési feladatainak ellátását.
- a Bérló a Bérleményt felszólítás ellenére nem a rendeltetésének megfelelő módon használja, vagy azt a Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe, vagy harmadik személy használatába adja;
- az óvadékat a Bérbeadó felszólítása ellenére nem fizeti meg, illetve nem egészíti ki;
- a Bérló nem tesz eleget a jelen Bérleti szerződésben vállalt bármely kötelezettségének;

- a Bérleményben a Bérlő, illetve azon személyek, akiknek a tevékenysége a Bérlő érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó tevékenységét, illetve a Bérbeadó és a szomszédok nyugalalmát és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyják abba;
- jelen Bérleti szerződésben nem szabályozott, más súlyos szerződésszegés esetén (pl. az I.4. és VI.8. pontban foglaltak nem teljesítése);
- ha a Bérlő ellen felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy végrehajtási eljárás indul, illetőleg ha az illetékes cégbíróság a Bérlő cégjegyzékből történő törlését jogerősen elrendeli;
- ha jelen Bérleti szerződés valamely pontja így rendelkezik.

IX. Szerződéskötésre alkalmas állapot tanúsítása

Bérlő kijelenti, hogy:

- a hatályos magyar jogszabályok alapján létrejött és működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési jogosultsága nem korlátozott, és képviselőinek joguk és felhatalmazásuk van a jelen Bérleti szerződés megkötésére;
- a jelen Bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit érvényesnek és magára nézve kötelezőnek ismeri el;
- nem folyik ellene olyan bírósági vagy más hatósági eljárás, amely a jelen Bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését befolyásolná, vagy gátolná.

X. Titok- és adatvédelem, adatnyilvánosság

1. A Felek megállapodnak abban, hogy valamennyi üzleti titoknak minősülő tény, tájékoztatás, egyéb adat, azokból készült összeállítás, valamint védett ismeret (know-how) tekintetében az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény (a továbbiakban: Úttv.) rendelkezéseinek megfelelően, valamint arra figyelemmel járnak el, hogy Bérbeadó helyi önkormányzati közfeladatot ellátó szervként ebben a körben is az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) közérdekű és közérdekből nyilvános adatokra vonatkozó rendelkezéseinek hatálya alá tartozik.
2. Felek tudomással bírnak róla, hogy az Info tv. 3. § 5. pontja, 26. § (1) bekezdése és 27. §-a értelmében a Bérbeadó kezelésében lévő és tevékenységére vonatkozó vagy közfeladatának ellátásával összefüggésben keletkezett, a személyes adat fogalma alá nem eső, bármilyen módon vagy formában rögzített információ vagy ismeret, függetlenül kezelésének módjától, önálló vagy gyűjteményes jellegétől, közérdekű adatnak minősül, ezeket az adatokat – törvényen alapuló korlátozás hiányában – bárki jogosult megismerni.
3. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Info tv. 27. § (3) bekezdése szerint közérdekből nyilvános adatként nem minősül üzleti titoknak a központi és a helyi önkormányzati költségvetés, illetve európai uniós támogatás felhasználásával, költségvetést érintő juttatással, kedvezményel, az állami és önkormányzati vagyon kezelésével, birtoklásával, használatával, hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel, annak megterhelésével, az ilyen vagyont érintő bármilyen jog megszerzésével kapcsolatos adat, valamint az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli.

A nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismerethez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét.

4. Az Ütv. 1. § alapján a Bérlető köteles gondoskodni arról, hogy a Bérbeadó rendelkezésére álljanak az Info tv. alapján a fentiekből eredő kötelezettségei jogszerű teljesítéséhez szükséges információk.
5. Felek az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679. számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) a 4. cikk 7. pontja és 26. cikke értelmében a jelen Bérleti szerződés megkötésében és teljesítésében résztvevő személyek személyes adatai tekintetében megvalósuló közös adatkezelésről a következők szerint rendelkeznek.
6. Bérlető kijelenti, hogy a Bérbeadó honlapján (https://www.bkv.hu/hu/ingatlanhasznositasi_ugyek) található személyes adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóban foglaltakat megismerte és azt, valamint a Felek közös adatkezelésére vonatkozóan a jelen Bérleti szerződésben foglaltakat az annak megkötése és teljesítése során eljáró munkavállalóival, illetve az érdek- és tevékenységi körében azzal kapcsolatban eljáró egyéb személyekkel is ismerteti, és ennek megtörténtét a Bérbeadó felé írásban visszaigazolta.
7. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlető általi személyes adatkezelésre vonatkozó, a Bérbeadó rendelkezésre bocsátott, X/6. pontban kifejtettek szerinti információk ismertetése és visszaigazolása tekintetében az ott meghatározottak szerint jár el.
8. Felek rögzítik, hogy amennyiben az, akinek a személyes adatait kezelik (a továbbiakban: Érintett) a Rendelet III. fejezetében rögzített jogai gyakorlása során bármely Félhez kérelemmel fordul, a teljesítése érdekében mind az Érintett, mind a másik Fél irányban az a Fél köteles eljárni, akinek az Érintett a munkavállalója, vagy akinek érdek- és tevékenységi körében az Érintett eljár.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Érintett nem azon Fél felé kívánja a Rendelet III. fejezetében meghatározott jogait érvényesíteni, akinek munkavállalója, vagy akinek érdek- és tevékenységi körében eljár, a Fél az Érintett megkeresését a másik Félnek intézkedés céljából haladéktalanul továbbítja.

A Feleket együttműködési kötelezettség terheli a kérelem jogszabályban meghatározott határidőben történő megválaszolásának biztosításában, az ehhez a szükséges információk rendelkezésére bocsátásában, illetve a kérelem alapján szükséges intézkedések megtételében.

9. Felek a Rendelet 82. cikkének (4) bekezdésében rögzített, az érintettel szemben fennálló egyetemleges felelősségükre tekintettel egymás közötti viszonyukban rögzítik, hogy azt a Felet, aki a személyes adatvédelmi szabályokat olyan okból, amelyért felelős, megszegi, az Érintett, illetve harmadik személy (pl. bíróság, hatóság) felé kizárólagosan helytállni köteles. Abban az esetben, amennyiben az Érintett a közös adatkezelésre tekintettel nem a

jogellenesen eljáró, hanem a másik Féllel szemben érvényesít bármilyen igényt (pl. kártérítés), vagy harmadik személy a másik Fél számára ír elő kötelezést (pl. bírság), a jogellenesen eljáró Fél a másik Félnek a személyes adatok megsértéséből eredő, igazolt költségeit – haladéktalanul és teljeskörűen – megtéríteni köteles.

10. A fentiekben túl valamennyi Fél maga teljesíti az adatkezeléssel kapcsolatban a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokban meghatározott kötelezettségeket azzal, hogy a Feleket e tekintetben is együttműködési kötelezettség terheli.

XI. Egyéb rendelkezések

1. Értesítések

A jelen Bérleti szerződés alapján szükséges értesítéseket, követeléseket, nyilatkozatokat és kéréseket írásban kell megküldeni a másik félnek. Ezek az értesítések akkor érvényesek, ha azokat ellátják a feladó cégszerű aláírásával, majd tértivevényes ajánlott levélként postai úton vagy telefaxon kézbesítik az alábbiak szerint:

(a) Bérbeadónak szánt értesítés esetén:

név: BKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Osztály
cím: 1072 Budapest, Akácfa u. 15. III. 311.
tel.: 00-36-1-461-6500/11-503, 11-462, 11-452
e-mail: ingatlantitkarsag@bkv.hu

(b) Bérlőnek szánt értesítés esetén:

név: Hudra Gastro Kft.
cím: 1027 Budapest, Szász Károly u. 4. mfszt. 2.
tel.: 00-36-70-454-6477
e-mail: hudragastrokft@gmail.com

Felek a fenti adatokkal kapcsolatos változásról haladéktalanul értesítik egymást.

Minden ilyen értesítés a kézhezvétel napján tekinthető kézbesítettnek.

A Bérbeadó a jelen Bérleti szerződés módosítása nélkül, külön értesítéssel megváltoztathatja az értesítések megküldésére megjelölt címet, illetve a kapcsolattartó szervezeti egységet. A Felek a kapcsolattartásra jogosult személy vonatkoztatásában, írásban, igazolható módon tájékoztatják egymást.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Bérleti szerződésben foglaltak szerint megjelölt címre, tértivevényes postai küldeményként feladott levél a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek tekintendő azokban az esetekben is, ha Bérlő az átvételt megtagadta a tértivevény különösen a „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, „nem kereste”, illetve „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Amennyiben Bérlő elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérlő részére kézbesítettnek tekinteni, amely napon a posta azt megkísérelte részére kézbesíteni.

Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény birtokának visszavételével kapcsolatban az egymás közötti kapcsolattartásban az iratok fax útján történő megküldését is elfogadják. A faxon visszaigazoltan elküldött irat átvétele napjának a fax feladásának napját jelölik meg.

2. Elháríthatatlan külső ok

Ha és amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérlet elháríthatatlan külső okból kifolyólag (ilyennek minősülhet különösen a rendkívüli állapot, légi katasztrófa, terrorcselekmény, természeti csapások, az alkalmazandó jogszabályok hatálybaléptetése, módosítása vagy hatályon kívül helyezése) van akadályoztatva, késleltetve vagy korlátozva a jelen Bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésében, az érintett fél nem követ el szerződésszegést, és a jelen Bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének határideje a fentieknek megfelelően meghosszabbodik; ilyen esetben egyik fél sem jogosult az esetleges kárainak, kényelmetlenség, zavarok okozta veszteségek megtérítésére, azzal a megkötéssel, hogy Bérlet semmilyen körülmények között sem mentesül a Bérleti díj megfizetésének kötelezettsége alól.

3. Jogszabályváltozás

A Bérbeadó kijelenti, hogy nem vállal felelősséget arra az esetre, ha a jelen Bérleti szerződés megkötését követő olyan jogszabály kerül kibocsátásra, kihirdetésre, visszavonásra vagy módosításra, amely azt követő kihatásaiban befolyásolja a Bérlet kiadásait és költségeit.

4. Részleges érvénytelenség

Amennyiben a jelen Bérleti szerződés bármelyik rendelkezése vagy annak bármelyik része érvénytelen, ez nem érinti a jelen Bérleti szerződés többi rendelkezését vagy az adott rendelkezés többi részét, amelyek továbbra is teljes mértékben érvényesek maradnak, kivéve, ha a Felek a jelen Bérleti szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

5. A Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket tárgyalások útján rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Felek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CLXXX. törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.

6. A jelen Bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvénynek a helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

7. A jelen Bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- 1. számú melléklet: rajz a bérlemény elhelyezkedéséről
- 2. számú melléklet: elektromos energia továbbadási szerződés
víz és csatornahasználat továbbadási szerződés
- 3. számú melléklet: a Bérlet által betartandó, a www.bkv.hu honlapon megtekintendő belső szabályzatok és utasítások listája

A jelen Bérleti szerződés tizenöt (15) számozott oldalból áll, hat (6) egymással mindenben megegyező példányban készült.

BKV Zrt.


BÉRELETI SZERZŐDÉS

Hudra Gastro Kft.
BKV Zrt. 306/67-1/2019/306

A Felek a jelen Bérelti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2019. április „28.” napja.

Budapest, 2019. április „29.” napja.


Buzinkay Tamás
fejlesztési és koordinációs
igazgató
**Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
Bérbeadó


Dr. Kurucz Ildikó
tranzakciós
főosztályvezető


Hudra László
ügyvezető

**Hudra Gastro Kereskedelmi és
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű
Társaság**
Bérlő

Budapesti Közlekedési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

BS

