

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről a

NÖF Nemzeti Örökségvédelmi Fejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1113 Budapest, Daróczi út 3.

céggjegyzékszám: 01-09-324951

nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

adószám: 23176605-2-43

képviseli: Glázer Tamás ügyvezető

számlavezető pénzügyintézet megnevezése: Raiffeisen Bank Zrt.

bankszámlaszám: 10033001-00338783-00000017

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

másrészről

Aranypony Halászlát Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 2440 Százhalombatta, Arany János utca 7. földszint 1.

céggjegyzékszám: 13-10-040685

nyilvántartja: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága

adószám: 12632596-2-13

képviseli: Lévai Ferenc ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: **1. sz. Bérlő**)

és

Rétimajor Turisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2440 Százhalombatta, Arany János u 7. fszt. 1.

céggjegyzékszám: 13-09-086913

nyilvántartja: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága

adószám: 12579932-2-13

képviseli: Bakó János ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: **2. sz. Bérlő**)

(1. sz. Bérlő és 2. sz. Bérlő a továbbiakban együttesen: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

I. PREAMBULUM

- A. Felek rögzítik, hogy az egyes központi hivatalok és költségvetési szervek formában működő minisztériumi háttérintézmények felülvizsgálatával összefüggő jogutódlásáról, valamint egyes közfeladatok átvételéről szóló 378/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 37/B. §-a alapján 2017. szeptember 16. napjával jogszabály erejénél fogva, jogutódlással a Bérbeadó a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és az Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt álló, a **Tata belterület 3147 helyrajzi szám alatti ingatlanon található Pötörke-malom** (a továbbiakban: **Malom vagy Bérlemény**) 1/1

tulajdoni hányadának vagyonkezelőjévé vált. A Bérbeadó a Korm. rendelet 34. § (4a), (4b) és (4c) bekezdése alapján a Malom vonatkozásában a Korm. rendelet 34. § (4) bekezdés d)-f) és h)-k) pontja szerinti feladatokat közfeladatként látja el.

- B. Bérbeadó, mint a Bérlemény vagyonkezelője az állami vagyon hasznosítására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**), az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vtv.**), az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Vhr.**) alapján egyfordulós nyilvános pályázatot írt ki 2022. január 24. napján. A kiírt pályázati eljárás nyertese Bérlő lett. A pályázati eljárás teljes dokumentációja – különösen a „Pályázati felhívás”, az „Előlap”, a „Felolvasólap”, az „Ajánlati Nyilatkozat”, és a „Kiértékelési Jegyzőkönyv” – jelen Szerződés elválaszthatatlan szerves részét képezi, azok jelen Szerződéshez való fizikai csatolása nélkül is.
- C. Felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szereplő kérdésekben, illetve a Szerződés rendelkezéseinek értelmezése során a jelen pontban hivatkozott dokumentumok tartalmi eltérései, esetleges ellentmondásai, illetve hiányosságai esetén a dokumentumokat az alábbi prioritási sorrendben kell figyelembe venni: Szerződés, Pályázati Felhívás, Pályázat (különösen: Felolvasólap), egyéb dokumentumok.
- D. Bérbeadó *félkövér és dőlt szövegezéssel* külön is tájékoztatja a Bérlőt azokról a feltételekről, amelyek lényegesen eltérnek a jogszabályoktól, a szokásos szerződési gyakorlattól, vagy a Felek között esetlegesen korábban alkalmazott feltételektől. A Bérlő a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi a Bérbeadó külön tájékoztatását és az abban foglaltak szerint kifejezetten elfogadja mindazon szerződéses feltételeket, amelyek a jogszabályoktól, a szokásos szerződési gyakorlattól, vagy a Felek között esetlegesen korábban alkalmazott feltételektől lényegesen eltérnek.
- E. *A Ptk. 6:63. § (5) bekezdésétől eltérően nem válik a jelen Szerződés tartalmává az olyan szokás, amelynek alkalmazásában a Felek esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, sem pedig az a gyakorlat, amelyet egymás között esetlegesen kialakítottak.* A Szerződés tartalmává válik ugyanakkor minden, a jelen Szerződéssel érintett üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve ha annak alkalmazása a Felek között – esetleges korábbi kapcsolatokra is figyelemmel – indokolatlan volna.
- F. *Felek a Szerződésükre alkalmazni rendelik az EBH2007. 1608. számú elvi bírósági határozatban foglaltakat annyiban, hogy a helyiségbérleti jogviszonyok a szabad vállalkozás körébe tartoznak, azokban a szerződési szabadság meghatározóan érvényesül. A szerződési szabadság elvének megfelelően a jelen helyiségbérleti Szerződésre vonatkozó anyagi jogi szabályok alapvetően diszpozitívak, azaz csak annyiban kerülnek alkalmazásra, amennyiben a Felek másként nem rendelkeznek.*

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt malomtörténeti kiállítás üzemeltetési tevékenység, lakhatás és a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Ktvr.**) 4. mellékletének 2. pontja szerinti büfé üzemeltetési tevékenység folytatása céljából a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel érintett Bérlemény helyiségeinek tételes meghatározását jelen Szerződés *1. számú mellékletét* képező pályázati dokumentáció tartalmazza.

2./ Birtokátruházás:

Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt a 2022. február 02. napján tartott előzetes helyszínbemjáráson jogosult volt megismerni és megtekinteni, így Bérbeadó a Bérleményt előzetesen megismert és megtekintett állapotban adja Bérlő birtokába. A Bérlemény Bérlő általi birtokba vételéről a Felek birtokátruházási jegyzőkönyvet (a továbbiakban: **Jegyzőkönyv**) vesznek fel, mely a jelen Szerződés 2. számú mellékletét képezi. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képezik a Jegyzőkönyvben szereplő Bérleményben található berendezési és felszerelési tárgyak is. Bérbeadó a jelen pontban meghatározottakon felül egyéb szolgáltatást nem nyújt Bérlő számára a jelen Szerződéssel létesített jogviszony alapján.

3./ Felek a jelen Szerződést a szerződéskötés napjától határozatlan időtartamra kötik.

III. A BÉRLETI DÍJ

1./ Felek megállapodnak, hogy Bérlő a Bérlemény használatáért havonta **250.000,- Ft + 27% ÁFA** (kettőszázötvenezer forint plusz huszonhét százalék általános forgalmi adó), **azaz bruttó 317.500,- Ft** összegű bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti díj**) megfizetésére köteles az alábbi megosztás szerint:

1. sz. Bérlő: havonta 125.000,- Ft + 27 % ÁFA, azaz havonta bruttó 158.750,- Ft
2. sz. Bérlő: havonta 125.000,- Ft + 27 % ÁFA, azaz havonta bruttó 158.750,- Ft

A Bérlő a Bérleti díjat a tárgyhónap 15. napjáig köteles a Bérbeadónak számla ellenében, a számlán feltüntetett bankszámlaszámra átutalással **megfizetni**. A Bérleti díjról a számlát Bérbeadó köteles úgy megküldeni Bérlőnek, hogy a fizetési határidő a kézhezvételtől számított legalább 8 nap legyen.

2./ Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó az ingatlan-bérbeadási tevékenység vonatkozásában az általános szabályok szerinti általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget választotta, ennek következtében a Bérleti díjat úgy számlázza a Bérlő részére, hogy az – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényben foglaltaknak megfelelően – tartalmazza az általános forgalmi adót.

3./ Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Bérleti díjat az III./1. pontnak megfelelően a tárgyhónapban köteles megfizetni a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla ellenében, a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámlaszámára. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadót a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti mértékű késedelmi kamat, valamint a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalány illeti meg. A Bérlő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, amikor a számlán szereplő teljes összeg és – amennyiben van – annak késedelmi kamata és a behajtási költségátalány a Bérbeadó számláján jóváírásra került.

4./ A Bérlő köteles saját nevében közszolgáltatási szerződést kötni a Bérlemény működtetéséhez szükséges közszolgáltatások és az internet-hozzáférési szolgáltatás igénybevételére, valamint e közszolgáltatások díját a közszolgáltatókkal létrejött szerződéseknek megfelelően köteles megfizetni. Felek külön is kikötik, hogy a Bérlemény használójaként a Bérlő köteles igénybe venni a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást és biztosítani a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátásához szükséges feltételeket, valamint megfizetni a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díját.

5./ Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy fizetési késedelem esetén a Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj, a bérlethez kapcsolódó egyéb fizetési kötelezettségek és járulékaik erejéig a Bérelőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain a Ptk. 6:337. § alapján törvényes zálogjog illeti meg. A Bérbeadó a Ptk. 6:337. § alapján fennálló zálogjogát a Ptk. rendelkezései szerint jogosult érvényesíteni. A zálogjog érvényesítésével felmerülő költségek a Bérelőt terhelik.

IV. ÓVADÉK

1./ *Az 1. sz. Bérelő a jelen Szerződés megkötését követő 15 (tizenöt) napon belül átutalás útján a III./1. pontban megjelölt rá eső Bérleti díj összegén felül megfizet 1 (egy) havi bruttó Bérleti díjnak megfelelő pénzüsszeget és a 2. sz. Bérelő a jelen Szerződés megkötését követő 15 (tizenöt) napon belül átutalás útján a III./1. pontban megjelölt rá eső Bérleti díj összegén felül megfizet 1 (egy) havi bruttó Bérleti díjnak megfelelő pénzüsszeget a Bérbeadó részére a Bérbeadó nevéen álló a Magyar Államkincstár által vezetett 10033001-00338783-01030017 számú bankszámlájára, amelyre a Felek óvadékot alapítanak.* Felek a Ptk. 6:367 §-a alapján – a Ptk. 5:106. § (2) bekezdésére is figyelemmel – rögzítik, hogy az óvadékon Bérbeadó – annak a fizetési számláján történő jóváírásakor – rendelkezési jogot szerez, tekintettel arra, hogy annak tárgya helyettesíthető dolog. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó használhatja az óvadék tárgyát és rendelkezhet vele. Az óvadék használatának időtartamára Bérelő kamatra nem jogosult.

Amennyiben az óvadék nem kerül jóváírásra Bérbeadó bankszámláján a fenti határidőig, úgy erre a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.

2./ Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó óvadékból történő kielégítési joga megnyílik, ha Bérelő bármely kötelezettségének nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik. Ebben az esetben Bérbeadó a Bérelőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal az óvadékot (vagy annak meghatározott részét) felhasználhatja követelése kielégítésére.

3./ A Bérelő az óvadék vagy annak egy része felhasználása, valamint a Bérleti díj összegének emelkedése esetén az óvadékot annak teljes, a IV.1. pont szerinti összegére köteles kiegészíteni. A Bérelő az óvadék kiegészítési kötelezettségét az óvadék felhasználásáról szóló bérbeadói egyoldalú nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles teljesíteni. *Amennyiben a Bérelő az óvadék kiegészítési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy erre a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.*

4./ A jelen Szerződés megszűnését követően a Bérbeadó a neki megfizetett és fel nem használt óvadékot a Bérelőnek visszafizeti, feltéve, hogy a Bérelő a Bérleményt a Bérbeadónak szerződésszerűen visszaadta és a bérleti jogviszonnyal, illetve annak megszűnésével kapcsolatban a Bérbeadóval szemben semmiféle tartozása nincs. A Bérbeadó az óvadékot a jelen pontban meghatározott feltétel bekövetkeztétől számított 30 (harminc) napon belül köteles a Bérelőnek visszafizetni.

V. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI, NYILATKOZATAI

1./ A Bérelő kizárólag a II.1. pontban meghatározott tevékenység végzésének céljából veheti igénybe a Bérleményt.

2./ Felek megállapodnak, hogy a Bérelő az általa a Bérlemény területén végzett gazdasági tevékenység vonatkozásában minden, az ilyen tevékenységre irányadó, jogszabályokban és

hatósági előírásokban szükséges engedélyekkel rendelkezni köteles és e kötelezettséget a közreműködőivel is betartatni köteles. A Bérló az üzemeltetést akkor kezdeni meg, ha a szükséges engedélyeket beszerezte. Bérbeadó kijelenti, hogy a szükséges engedélyek beszerzése körében fokozottan együttműködik Bérlóval. A Bérleményben üzemeltetett büfében jól látható és könnyen hozzáférhető helyen a Bérló köteles a kereskedelmi hatóság által hitelesített, folyamatosan számozott oldalú vásárlók könyvét elhelyezni. Vásárlók könyveként nyomdai úton előállított, legalább 10 (tíz) A/4-es vagy A/5-ös méretű lapot tartalmazó nyomtatvány alkalmazható, amely tartalmazza a Bérló nevét, címét és székhelyét, valamint cégjegyzékszámát vagy egyéni vállalkozói nyilvántartási számát és a vásárlók könyve használatba vételének időpontját. ***A Bérbeadó – a Ktvr. 25. § (5) bekezdésével összhangban – vizsgálhatja a vásárlók könyvébe tett bejegyzéseket, valamint az írásbeli vásárlói panaszra adott válasz másodpéldányát. A Bérló a Bérbeadó felszólítására köteles a vásárlók könyvének a bejegyzett személyes adatok megismerése lehetőségének kizárása céljából a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 5. § (4a) bekezdése alapján eltávolított oldalait rendelkezésre bocsátani.***

3./ A Bérló köteles a Bérleményre és a Jegyzőkönyv szerinti, Bérleményben található berendezési és felszerelési tárgyakra vigyázni, eredeti értékeiket megőrizni. A Szerződés megszűnésével Bérló köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére visszaszolgáltatni, birtokátruházási jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett.

4./ ***A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben üzemeltetett malomtörténeti kiállítás és büfé nyitvatartását szombati és vasárnapi napokon 10 órától 18 óráig biztosítja (a továbbiakban: minimális nyitvatartási idő). A nyitvatartás a minimális nyitvatartási idő teljesítése esetén, ettől eltérő időszakban is lehetséges.***

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó leghamarabb a jelen Szerződés hatálybalépését követő 6. hónap első napján vagy azt követően jelen Szerződés időtartama alatt bármikor – figyelemmel az aktuális járványügyi helyzetre is – a Bérleményben üzemeltetett kiállítás és büfé minimális nyitvatartási idejét felülvizsgálhatja és azok minimális nyitvatartási idejét egyoldalú nyilatkozattal – amennyiben az a Bérló teljesítését nem teszi terheesebbé – módosíthatja. Amennyiben a minimális nyitvatartási idő megváltoztatása a Bérló teljesítését terheesebbé teszi, úgy ennek módosításához a Bérló írásbeli hozzájárulása is szükséges. A jelen pontban rendelkezett minimális nyitvatartási idő változtatása külön szerződésmódosítást nem igényel.

A minimális nyitvatartási időre vonatkozó feltétel megsértése esetén a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.

5./ ***Figyelemmel a Bérlemény kiemelt kulturális és műemléki jellegére, a Bérleményben jóerkölcsbe ütköző tevékenység nem folytatható, abban kaszinó vagy más szerencsejáték szervezésére vagy nyújtására irányuló üzlet, szórakozóhely, szexipari szolgáltatások nyújtására irányuló helyiség nem létesíthető.***

6./ A Bérleményen építési tevékenységgel járó átalakítási munkálatok kizárólag a Bérbeadó és – szükség esetén – az MNV Zrt. mint tulajdonosi joggyakorló írásbeli hozzájárulását követően végezhetőek. A fentiek szerint engedélyezett munkálatokat a területileg illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóságnál a mindenkor érvényes jogszabályoknak megfelelően engedélyeztetni kell. Ezen tulajdonosi, vagyonkezelői hozzájárulások, hatósági engedélyek megszerzésére vonatkozó rendelkezések megszegése esetén a Bérló köteles saját költségén az eredeti állapot helyreállítani, továbbá, ha ez nem lehetséges, vagy az általa elvégzett átalakítással a Bérló a Bérleményben kárt okoz, úgy köteles Bérbeadó részére kártérítést fizetni. ***A Felek a helyiségbérleti jogviszonyukra kötelezőnek fogadják el a BH2000. 70. számú döntésben foglaltakat annyiban, hogy az átalakítás és korszerűsítés költségeit a Bérló csak abban az esetben igényelheti,***

amennyiben a Bérbeadóval erre megállapodást kötött, ilyen megállapodás hiányában a munkák eredményeképpen a Bérlemény értéknövekedésének ellenértékét a Bérló a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem igényelheti a Bérbeadótól. A Bérló a helyiségbérleti jogviszony kezdetekor a Szerződésben meghatározott állapotban veszi át a Helyiséget, és a Szerződés megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles azt a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.

A jelen Szerződés V.5. és V.6. pontjaiban foglalt feltételek megsértése esetén a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.

7./ A Bérló a Bérleményt további használatba, bérletbe, albérletbe nem adhatja, bérleti jogát nem ruházhatja át és nem cserélheti el.

8./ A Bérló jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérleményt a jelen Szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt a céljának megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, ezzel kapcsolatban semmilyen további igényt nem támaszthat Bérbeadóval szemben.

9./ A Bérbeadó a Bérló által a Bérlemény területére bevitt ingóságokért, tárgyakért, eszközökért semmilyen felelősséget nem vállal.

10./ A Bérló jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérlemény használatával kapcsolatos munka-, baleset-, vagyon- és tűzvédelmi előírások rendelkezéseit megismerte, melyre tekintettel Bérló köteles a Bérlemény használata során a munka-, baleset-, vagyon- és tűzvédelmi előírásokat, valamint a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírásokat betartani és betartatni, a szükséges engedélyeket beszerezni. Bérló ezen kötelezettségeinek megszegése folytán keletkezett kárért Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.

11./ A Bérbeadó a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérlemény szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga a Bérleményen, amely Bérlőt az Bérlemény zavartalan használatában akadályozza vagy korlátozza.

12./ Jelen Szerződés hatálya alatt felmerülő bármilyen káresemény esetén Bérbeadó jegyzőkönyvet vesz fel. A károkozás tényét Bérló köteles jelenteni Bérbeadónak. Bérlónek a jegyzőkönyv kézhezvételét követő munkanap 16:00 óráig van lehetősége a jegyzőkönyvben írtakhoz észrevételt, kifogást fűzni. Amennyiben Bérló ezzel a lehetőséggel nem él, a jegyzőkönyv tartalmát Bérbeadó és Bérló kölcsönösen elfogadottnak tekintik, és Bérló köteles Bérbeadó részére kártérítést fizetni. A Bérló a jelen Szerződéssel létesített jogviszony vonatkozásában számára használati célra átadott Bérleményben, a Jegyzőkönyvben rögzített berendezési és felszerelési tárgyakban bekövetkező valamennyi kárért megtérítési kötelezettséggel tartozik.

13./ A Bérbeadó alapos okból vagy szükséghelyzetben bármikor, egyébként előzetes bejelentés alapján – a Bérló szükségtelen háborítása, akadályozása nélkül – jogosult a Bérleménybe belépni, és a Bérlemény használatát ellenőrizni. Az Nvtv. 10. § (2) bekezdése értelmében a Bérló előtt ismert, hogy a tulajdonosi joggyakorló rendszeresen ellenőrzi a Bérleménnyel való gazdálkodást, megállapításairól értesíti a Bérlőt, továbbá – amennyiben megállapításai az Állami Számvevőszék hatáskörét érintik – az Állami Számvevőszéket is. Bérló köteles a Bérleménybe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt az Ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is. A Bérbeadó követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését.

14./ A Bérló köteles tűrni a Malom épületének karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb

munkák elvégzését. A Bérő a Vhr. 9. § (4) bekezdésének megfelelően ugyancsak tűrni köteles, hogy a tulajdonosi joggyakorló a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye.

- 15./ A Bérő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében rögzítettekre figyelemmel vállalja, hogy
- a) szükség esetén a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

16./ Bérő kijelenti, hogy vele szemben nem áll fenn a Vtv. 25. § (1) bekezdése szerinti kizáró ok.

17./ A Bérő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:209. § (1) bekezdése alapján előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Vhr. 12. § (6b) bekezdése alapján jelen Szerződésbe a tulajdonosi joggyakorló jogszabály erejénél fogva belép, úgy a jelen Szerződés Bérbeadói pozícióját szerződésátruházás jogcímén, harmadik személyre a tulajdonosi joggyakorló átruházhassa, mely hozzájáruló nyilatkozatának visszavonására vonatkozó jogáról kifejezetten lemond.

VI. ÁTLÁTHATÓSÁG

A Felek a jelen Szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az Nvtv. 3. § (1) bek. 1. a-c) pontokban meghatározott átlátható szervezetnek minősülnek. A Felek ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni [az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ávr.) 50. § (1a) bekezdése alapján]. A Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a jelen Szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

VII. KAPCSOLATTARTÁS

1./ A Bérbeadó és a Bérő a kapcsolattartón keresztül érintkezik. A jogviszony alatt felmerülő lényeges körülményekről a Felek kötelesek egymás kapcsolattartóját tájékoztatni. A kapcsolattartók személyében, elérhetőségeiben bekövetkező változásokról a Felek haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó Fél felel. *A Bérő előzetesen köteles írásban bejelenteni a Bérbeadónak mindazon személyek nevét, akik a Bérővel létrejött munkaviszony vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében részt vesznek a Bérlemény üzemeltetésében és használatában.*

A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra jogosult személy:

Név: Pálházy Nándor
Beosztás: Létesítményvezető, vezető tanácsadó
Telefon: +36 70 332 0423
E-mail: nandor.palhazi@nofnkft.hu

A Bérbeadó részéről a Bérlemény használatának és az üzlet üzemeltetésének ellenőrzésére jogosult személyek:

Név: Pálházy Nándor
Beosztás: Létesítményvezető, vezető tanácsadó
Telefon: +36 70 332 0423
E-mail: nandor.palhazy@nofnkft.hu

A Bérelő részéről kapcsolattartásra jogosult személy:

Név: Lévai Ferenc
Beosztás: ügyvezető
Telefon: +36 30 934 8379
E-mail: info@aranyponty.hu

2./ A Felek rögzítik, hogy minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést (továbbiakban: **értesítés**) szerződés szerűen küldenek meg egymásnak. A jelen Szerződésnek megfelelő, szerződés szerű megküldésnek minősül, az írásban és írásban igazolt személyes átadással, tértivevényes ajánlott levélben, visszaigazolt e-mailben történő megküldés.

3./ Az értesítés akkor válik joghatályossá, amikor azt a címzett igazoltan átvette.

4./ Az e-mail útján történő kézbesítés esetén a nyilatkozat vagy értesítés akkor válik joghatályossá, amikor a címzett azt igazoltan kézhez vette: arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett.

5./ A tértivevényes ajánlott postai küldeményt a kézbesítés első megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz nem kereste jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés első megkísérlésének napját követő 10. (tizedik) munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

6./ A jelen Szerződés módosításával, megszüntetésével, illetve a teljesítés elfogadásával kapcsolatban érvényes jognyilatkozatot csak és kizárólag a Feleket képviselő, képviseleti joggal rendelkező személyek tehetnek.

VIII. ADATVÉDELMI RENDELKEZÉSEK

1./ A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a 2018. május 25. napjától hatályos Általános Adatvédelmi Rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete; a továbbiakban: **Általános Adatvédelmi Rendelet**) és egyéb vonatkozó, hatályos jogszabályi előírások, valamint a Megrendelőnek a weboldalán (www.nof.hu) elérhető Adatkezelési és Adatbiztonsági Szabályzata, valamint az Adatkezelési és Adatbiztonsági Szabályzat 2. számú mellékletét képező Adatkezelési Tájékoztató szerint járnak el.

2./ A Felek a jelen Szerződés VII.1. pontjában meghatározott elérhetőségeket olyan személyes adatoknak minősítik, amelyek a jelen Szerződéssel létesített jogviszony teljesítéséhez, fenntartásához szükségesek.

3./ A Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy a jelen Szerződés megkötése és teljesítése során a tudomásukra jutott személyes adatokat a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és módon kezelje, azokról a Bérbeadó, illetve a Bérelő tevékenységét ellenőrző szervek részére adatot szolgáltasson.

IX. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, FELMONDÁSA

1./ A Felek a jelen Szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, továbbá *rendes felmondással írásban bármikor, cserehelyiség biztosítása nélkül, 90 (kilencven) nap felmondási idővel felmondhatják.*

A jelen Szerződés a Felek további jognyilatkozatának hiányában a jövőre nézve azzal is megszűnik, ha a Bérelő vezetője a bírósághoz csődeljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújt be. A csődeljárás lefolytatása iránti kérelem benyújtása esetén a Szerződés megszűnésének időpontja a bérelői kérelem bírósághoz való benyújtásának napjával egyezik meg.

2./ *A Felek a jogviszonyukra kötelezőnek tekintik az EBH2007. 1608. számú elvi bírósági határozatban foglaltakat annyiban, hogy a Bérbeadó a jelen Szerződést felmondási idő letelte nélkül, azonnali hatállyal jogosult felmondani a Bérelő súlyos szerződésszegése alapján, amennyiben*

- *a Bérelő a jelen Szerződés V.1. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve, a jelen Szerződés II.1. pontja szerinti tevékenység végzésének céljától eltérő célra, vagy jóérkölcsebe ütköző módon használja a Bérleményt;*
- *a Bérelő – ideértve annak közreműködőjét is – a jelen Szerződés V.2. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve a Bérlemény területén végzett gazdasági tevékenységét az arra irányadó, jogszabályokban és hatósági előírásokban előírt engedélyek nélkül végzi;*
- *a Bérelő a jelen Szerződés V.4. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve, a minimális nyitvatartási időre vonatkozó feltételt nem tartja be;*
- *a Bérelő a jelen Szerződés V.6. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve az ott meghatározott tulajdonosi, vagyongazdálkodási hozzájárulások, hatósági engedélyek nélkül a Bérleményt érintően építési tevékenységgel járó átalakítási munkálatokat végez. Ebben az esetben a Bérelő semmiféle megtérítésre nem tarthat igényt, sem kártérítés, sem kártalanítás, sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen.*
- *a Bérelő a bérleti díjat a fizetési határidőt követő írásbeli fizetési felszólításban biztosított póthatáridőn belül sem fizette meg;*
- *a Bérelő a jelen Szerződés IV.1. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve az óvadék összegét nem fizeti meg, illetve IV.3. pontban meghatározott felhasználása esetén annak kiegészítését az ott meghatározottak szerint, határidőben nem fizeti meg;*
- *a Bérelő szándékosan vagy bűncselekménnyel kárt okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése esetén;*
- *a Bérelő a büfé működésével összefüggésben a Kertv. 2. § 31. pontja szerinti jogellenes cselekményt követ el;*
- *a Bérelő ellen felszámolási, végelszámolási, törvényességi felügyeleti vagy kényszertörlési eljárást kezdeményeztek;*
- *a Bérelő a jelen Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek [Nvtv. 11. § (12) bekezdése alapján]. Az átláthatóság tekintetében tett valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött jelen visszterhes Szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja vagy – ha a jelen Szerződés teljesítésére még nem került sor – a jelen Szerződéstől eláll [Ávr. 50. § (1a) bekezdése alapján].*

3./ *Amennyiben a Bérbeadó a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, a Bérelő a Bérleményt haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) napon belül köteles elhagyni. Bérelő cserehelyiségre nem tarthat igényt a Bérbeadóval szemben.*

4./ A Bérelő jogosult jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérbeadó olyan magatartást tanúsít, amely a bérleti jogviszony fenntartását lehetetlenné teszi azzal, hogy a V.15. pontban meghatározott ellenőrzési jogát visszaélészerűen gyakorolja.

5./ Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül elszámolnak egymással, ennek érdekében kölcsönösen hatékony és jóhiszemű együttműködési kötelezettséget vállalnak.

6./ A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérelő köteles a Bérleményt az eredeti átvételkori állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán visszaadni. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt.

7./ Bérelő a Vht. 23/C. § szerinti közjegyzői okiratban vállalja, hogy a Bérleményt a jelen Szerződés megszűnését követően haladéktalanul kiüríti. Bérelő vállalja továbbá, hogy ezen közjegyzői okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen Szerződés megszűnésének igazolására elfogadja a Bérbeadó szerződés megszűnéséről szóló közokiratba foglalt nyilatkozatát. A Bérelő fent meghatározott feltételeknek megfelelő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata a jelen Szerződés 3. számú mellékletét fogja képezni.

A Bérelő a jelen pont szerinti nyilatkozatot a Szerződés megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül köteles a saját költségén elkészíttetni és Bérbeadó részére átadni, ennek 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelme esetén Bérbeadó a jelen bérleti Szerződéstől elállhat vagy azt azonnali hatállyal felmondhatja.

8./ A Bérbeadó a Bérlemény kiürítése, vagy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén jogosult a Bérleményen található záruk kicserélésére, valamint a Bérleményben található – a jelen Szerződés II.8. pontjában meghatározottakra is figyelemmel – a Ptk. 6:337. §-a szerint fennálló zálogjogát meghaladó vagyontárgyak megőrzéséről a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint gondoskodni. A Bérbeadó jogosult a Bérleményben található vagyontárgyakat más alkalmas helyre elhelyezni. Ha a Bérelő a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint őrzött vagyontárgyakat a Bérbeadó írásbeli felszólítására, a felszólításban meghatározott határidő alatt nem szállítja el, a Bérbeadó a vagyontárgyakat értékesítheti vagy felhasználhatja. Az értékesítésből befolyt összeg, illetőleg a felhasznált dolog ellenértéke a Bérlőt illeti meg.

9./ A Bérlőt terheli a Bérlemény kiürítése, a vagyontárgyak őrzése, esetleges értékesítése során felmerülő minden költség, különösen a szállítás és a tárolás igazolt, vagy átlagosan az összehasonlítható piacon felszámítható költségei.

10./ A Felek a jelen Szerződéssel létrejött jogviszonyukra alkalmazni rendelik a BH2020. 299. számú eseti döntésben foglaltakat annyiban, hogy az Ltv. 20. § (1) és (2) bekezdését – az Ltv. 37. §-ának felhatalmazása alapján – diszpozitív rendelkezésnek tekintik és attól egyező akarattal úgy térnek el, hogy a jelen Szerződés megszűnésétől a Bérlemény szerződésszerű visszaadásáig terjedő időre a Bérelő havonta a Bérleti díj bruttó összege háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles megfizetni a Bérbeadó részére. A Bérlőnek tudomása van arról, hogy a használati díj nem minősíthető kötbér fizetésére irányuló kötelezettségvállalásnak, így az bíróság által sem mérsékelhető, továbbá a megfizetése nem függ a Bérelő magatartásának felróhatóságától.

11./ A Felek – ugyancsak a BH2020. 299. számú eseti döntéssel összhangban – egyetértésben rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólag a helyiségbérleti jogviszony fennállásának idejére köteles biztosítani a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, ezért a jelen Szerződés

megszűnését követően a Bérbeadó terhére szerződésszegésként nem vehető figyelembe a Bérleményben elérhető közszolgáltatások megszüntetése, illetőleg kikapcsolása.

12./ A Felek a Ptk. 6:341. § (2) bekezdését kölcsönösen diszpozitív rendelkezésnek tekintik és attól egyező akarattal úgy térnek el, hogy a Bérelő a Bérbeadóval szemben fennálló, a helyiségbérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig a Bérleményt még annak használata nélkül sem tarthatja vissza. Ha a Bérelő a Bérleményt jogosulatlanul visszatartja, a visszatartás idejére a jelen Szerződés szerint megemelt összegű használati díjat köteles megfizetni, ezt meghaladóan minden olyan kárért felel, amely a jogosulatlan visszatartás nélkül nem következett volna be.

X. TITOKTARTÁS

A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a Bérelő tudomására jutott információk, amelyek a Bérbeadó tevékenységére vonatkoznak, üzleti titoknak minősülnek és azokat bizalmasnak minősítik a Felek. A Bérelő kötelezi magát, hogy a jelen Szerződés tartalmát, valamint azzal összefüggő bizalmas információkat harmadik személy tudomására a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával hozhatja. Kivételt képez ez alól a közérdekű adatok közzétételére vonatkozó kötelezettség alapján, továbbá hatóság, bíróság, vagy más hivatalos szervezet megkeresése alapján történő adatszolgáltatás. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében nem minősül üzleti titoknak az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli.

XI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés bármilyen módosítása csak kölcsönös megegyezéssel, írásban történhet. Az Nvtv. 6. § (8) bekezdése alapján a Feleknek tudomása van arról, hogy a jelen Szerződés a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a Szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét. Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen Szerződésben rögzített adataik változásáról annak bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) napon belül a másik Felet írásban értesítik. Az adatokban bekövetkezett változások szerződésmódosítást nem igényelnek, azok az értesítéssel jelen Szerződés részévé válnak.

2./ Bérelő jelen Szerződés aláírásával hozzájárul, hogy Bérbeadó a jelen Szerződés megkötése és teljesítése során a tudomására jutott személyes adatokat a Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és módon kezelje, azokról a Bérbeadó tevékenységét ellenőrző szervek (különösen a Bérbeadó költségvetésének felhasználását ellenőrző szervek) részére adatot szolgáltatson.

3./ Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Nvtv., a Vtv., a Vhr. és a Ptk., az Ltv, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 14/1996. (III. 5.) IKM rendelet, továbbá a vonatkozó hatályos magyar jogszabályok rendelkezési az irányadók. **A Felek az esetleges vitás kérdéseket elsősorban peren kívül, egyeztetés útján kötelesek rendezni, az egyeztetések eredménytelensége és a vagyoni jogi ügyek tekintetében a szerződésből eredő jövőbeli jogvitájuk esetére a járásbíróság hatáskörébe tartozó perekben kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességét, a törvényszék hatáskörébe tartozó perekben az eljáró bíróság illetékességére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.**

4./ A jelen Szerződés a kölcsönös aláírással jön létre azzal, hogy amennyiben a Szerződő Felek általi aláírásra nem ugyanazon a napon kerül sor, az esetben a jelen Szerződés a későbbi aláírás napján jön létre.

5./ A jelen Szerződés a Felek alulírott helyen és időben elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

6./ Jelen Szerződést Felek – alulírott helyen és időben – elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 4 (öt) eredeti példányban írják alá, melyből 3 (három) eredeti példány a Bérbeadót, 1 (egy) eredeti példány az 1. sz. Bérlet és 1 (egy) eredeti példány az 2. sz. Bérlet illeti.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Pályázati anyag
2. sz. melléklet: Jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: Bérleti nyilatkozatok kiköltözésről

Budapest, 2022. 03. 23.


NÖF Nonprofit Kft.
képviseli: Glázer Tamás ügyvezető
mint Bérbeadó
Nemzeti Örökségvédelmi Fejlesztési Nonprofit Kft.
2. Budapest

Eszékben birta, 2022. 04. 01.


Aranypony Zrt.
képviseli: Lévai Ferenc ügyvezető
mint 1. sz. Bérlet

ARANYPONTY Halászati Zrt.
1440 Százhalombatta, Arany J. u. 7.
Tel.: 08-23/354-764
Adószám: 12632538-2-1
OTP Rt.: 11742135-2224
10.

Eszékben birta, 2022. 04. 01.


Rétimajor Kft.
képviseli: Bakó János ügyvezető
mint 2. sz. Bérlet

RÉTIMAJOR-TURISZTIKAI KFT.
1440 Százhalombatta, Arany J. u. 7. fsz. 1.
Adószám: 12632538-2-1
11742135-2224
10

Szakmailag igazolom:
(Beszerzést indító terület Igazgatója)
Budapest, 2022. ... hónap ... nap

Jogilag ellenőriztem:
(Jogi Igazgató)
Budapest, 2022. 03. hónap 23. nap

Fedezetet igazolom:
(Forrásgazdálkodási és Projekt Elszámolási Főosztály)
Budapest, 2022. 03. hónap 23. nap

Pénzügyi szakmailag igazolom:
(Számviteli és Pénzügyi Főosztályvezető, Gazdasági Igazgató)
Budapest, 2022. 03. hónap 23. nap