

Kelt: 2019. szeptember 26.

EÖTVÖS LORÁND TUDOMÁNYEGYETEM

mint Bérbeadó

és

JÖSz Alapítvány

mint Bérlő

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

az 1056 Budapest, Szerb u. 3. szám alatt található

ingatlanra vonatkozóan

TARTALOMJEGYZÉK

1. Fejezet Meghatározások és értelmezés	
2. Fejezet A Bérlemény állapota, a Bérleti Szerződés kezdete, Bérleti Időszak.....	
3. Fejezet A bérbeadás és a Bérlemény használata.....	
4. Fejezet Fizetési kötelezettségek.....	
5. Fejezet Biztosítási, kártalanítási és felújítási kötelezettség	
6. Fejezet Javítási kötelezettségek, átalakítások és cégjelzés	
7. Fejezet Engedményezés és Albérletbeadás.....	
8. Fejezet Szerződésszegés és jogorvoslatok	
9. Fejezet A Bérbeadó jogai és kötelezettségei.....	
10. Fejezet Közműszolgáltatások	
11. Fejezet Vegyes rendelkezések	

A JELEN BÉRLETI SZERZŐDÉS 2019. szeptember 26. napján Budapesten jött létre az alábbi felek között

- (1) a **Eötvös Loránd Tudományegyetem** (nyilvántartási szám: FI80798 cím: 1053 Budapest, Egyetem tér 1-3.; képviseli: dr Scheuer Gyula kancellár; a továbbiakban a „**Bérbeadó**”);
- (2) a **JÖSz Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0012600; cím: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 70/a; képviseli: Dr. Nagy Dániel kurátor; a továbbiakban a „**Bérlő**”)

külön-külön a „**Fél**” és együttesen a „**Felek**”.

ELŐZMÉNYEK

- (A) A Felek kijelentik, hogy közös célkitűzésük az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar (a továbbiakban: „**ELTE**”) valamennyi hallgatója számára a lehető legmagasabb szintű szakmai fejlődési lehetőség biztosítása, melynek érdekében Felek feladatuk ellátása során kölcsönösen együttműködnek.
- (B) A Felek a fenti célkitűzés hatékony elősegítése érdekében kötik jelen Bérleti Szerződést is, melynek alapján a JÖSz Alapítvány az ELTE jogász hallgatói számára kollégiumi elhelyezést biztosít. Jelen szerződés az állami vagyonról szóló törvény 24. § (2) c) pontja szerint jön létre.

1. Fejezet

Meghatározások és értelmezés

1. Meghatározások és értelmezés

A jelen Bérleti Szerződésben, ha a szövegösszefüggés másképp nem kívánja:

1.1 Meghatározások

„**Adók**” a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 11. § és 17. § szerinti építményadó és telekadó, valamint bármely hasonló, vagy később bevezetett adó;

„**ÁFA**” általános fogalmi adó és bármely ennek helyébe lépő vagy e mellett kivetett hasonló adó.

„**Bérbeadó**” a Bérlemény mindenkor tulajdonosa, jelenleg az Eötvös Loránd Tudományegyetem, magyar jog szerint bejegyzett felsőoktatási intézmény;

„**Bérbeadó Szerződésszegése**”
a 8.1.2 pontban felsorolt Szerződésszegések;

„**Bérleti Szerződés**”
a jelen bérleti szerződés, ideértve minden Részt, Mellékletét, és a Felek által a későbbiekben kötött minden olyan dokumentumot, amely a jelen Bérleti Szerződést módosítja, kiegészíti vagy hatályát biztosítja;

„**Bérlemény**” a Budapest 29350. hrsz. alatt bejegyzett, természetben a 1053 Budapest, Szerb u. 3. szám alatt található ingatlan,

„**Bérleti Időszak**”
a Kezdőnapon kezdődő és a Bérlet Megszűnésének Napján véget érő időszak;

- „Bérlet Megszűnésének Napja”**
2024. július 15. napja vagy ha a Bérleti Időszak a 3.3. pont szerint meghosszabbításra kerül, akkor a Hosszabbítás utolsó napja;
- „Bérleti Díj”** havi nettó 2.610.000 Ft (kettőmillió-hatszáz tízezer forint) összeg;
- „Bérlő”** a JÖSz Alapítvány, a magyar jog szerint nyilvántartásba vett alapítvány (nyilvántartási száma: 01-01-0012600);
- „Bérlő Szerződésszegése”**
a 8.1.1 pontban részletezett szerződésszegések;
- „Biztosított Kockázatok”**
jelenti a Bérbeadó által az 5.1 pontnak megfelelően biztosítandó kockázatokat;
- „Felek”** a jelen Bérleti Szerződés felei, ideértve a megengedett jogutódait, és a Fél a Felek bármelyike;
- „Helyiségbérleti Törvény”**
a Lakások és Helyiségek Bérletére, valamint Elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII törvény;
- „Jegyzőkönyv”** a Bérlemény állapotát és állagát leíró jegyzőkönyv ideértve annak képes mellékleteit, melyet a Bérbeadó és a Bérlő a 2.1.3 pontnak megfelelően vesz fel;
- „Jogsabályi Előírások”**
minden jogszabály, végzés, rendelkezés, szabályozás, törvény, engedély és hozzájárulás, amely jelenleg vagy ezt követően a Bérleményre alkalmazandó;
- „Kezdőnap”** ténylegesen a birtokba adási jegyzőkönyv felvételének és a birtokba adásnak a napja, melynek tervezett dátuma 2019. november 15. (mely a beköltözést megelőző karbantartási-felújítási munkák ütemezéséhez mérten a Felek folyamatos egyeztetése alapján meghatározandó),
- „Költségek”** minden kár, veszteség, megfelelő költség és kiadás;
- „Közművek”** az elektromos áram, a víz, a szennyvíz, kommunális hulladék és a gáz vagy más egyéb energiahordozó, és Közmű jelenti bármelyiket ezek közül;
- „Munkanap”** szombati és vasárnapi napok kivételével bármely olyan nap, amelyen a bankok üzleti tevékenység céljából Magyarországon nyitva állnak;
- „Ptk”** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvény;
- „Rendeltetésszerű Használat”**
a Bérlemény hallgatói kollégium, szálláshely szolgáltatás és ehhez kapcsolódó kiegészítő szolgáltatás céljára vagy az ezekkel kapcsolatos egyéb célokra történő felhasználása;
- „Szerződésszegés”** a Bérlő Szerződésszegése és a Bérbeadó Szerződésszegése együttesen;
- „Vis Maior”** sztrájkok, munkabeszüntetések, munkaügyi viták, természeti csapások, munkaerő- és nyersanyaghiány, megfelelő helyettes munkaerő vagy nyersanyag biztosításának képtelensége, kormányzati korlátozások, kormányzati rendelkezések, kormányzati intézkedések, engedélyek kiadásának

késedelme, ellenséges műveletek vagy ellenséges kormányzati intézkedések, polgári zavargás, tűzvész vagy egyéb baleset, valamint – az esetnek megfelelően – a Bérbeadó és/vagy a Bérelő által elháríthatatlan egyéb okok;

1.2 Értelmezés

- 1.2.1 A Bérbeadó vagy Bérelő valamely lépés vagy dolog megtételétől való tartózkodásra vonatkozó bármely kötelezettsége egyben azt is jelenti, hogy a Bérbeadó vagy a Bérelő az ilyen lépést vagy dolgot köteles nem megengedni vagy nem eltűrni.
- 1.2.2 Ha a Bérbeadó fenntartja magának a Bérleménybe való bejutás jogát vagy a Bérleménnyel kapcsolatban vagy a Bérlemény felett más jogot, akkor ezek a jogok az általa felhatalmazott személyekre is kiterjednek.
- 1.2.3 Bármely Fél valamely lépésére vagy mulasztására történő utalás egyben bármely munkavállalója, albérlője, sőt bármely olyan személy mulasztását vagy gondatlanságát is jelenti, akiknek jelenlétét a Bérleményben az adott Fél vagy bármely albérlő engedélyezi vagy eltűri.
- 1.2.4 A jelen Bérleti Szerződésben hivatkozott bármely értesítés, hozzájárulás vagy jóváhagyás csak akkor minősül megadottnak, ha írásban adták.
- 1.2.5 A jelen Bérleti Szerződésben a Fejezetek, Részek és Pontok címei kizárólag a tájékoztató megkönnyítését szolgálják.
- 1.2.6 Valamely jogszabályra történő utalás egyben annak bármely módosítására, kibővítésére vagy újból életbe léptetésére, valamint az azok alapján hozott bármely végzésre, rendelkezésre, iránymutatásra, rendszerre, útmutatásra, állásfoglalásra vagy jogszabályra is hivatkozik.
- 1.2.7 Ha valamely Fél egynél több személyből áll, akkor kötelezettségeik egyetemlegesek.

2. Fejezet

A Bérlemény állapota, a Bérleti Szerződés kezdete, Bérleti Időszak

2.1 A Bérlemény birtokbavétele

- 2.1.1 A Bérelő a Bérleményt várhatóan 2019. november 15. napján veszi birtokba, a kollégiumi működéshez szükséges ingóságokkal együtt, kifestett, és kitakarított állapotban.
- 2.1.2 Felek rögzítik, hogy a Bérelő birtokba lépésekor a 2.1.3 pont szerint Jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 2.1.3 A birtokba lépés napján a Felek a Bérleményt közösen megtekintik, és felveszik a Jegyzőkönyvet, amelyben a Bérlemény állapotát rögzítik. A Jegyzőkönyvben a Bérbeadó által a Bérleménybe bevitt, beépített, felszerelt valamennyi felszerelési és a kollégiumi működéshez szükséges berendezési tárgy is rögzítésre kerül, és a Felek kijelentik, hogy a Jegyzőkönyvben nem szereplő felszerelési és berendezési tárgyak a Bérelő tulajdonát képezik.
- 2.1.4 A Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény minden Jogszabályi Előírásnak megfelel, hogy harmadik felek joga nem érinti a Bérelő jelen Bérleti Szerződésből eredő jogait, továbbá, hogy a Bérleti Időszak teljes tartama alatt a Rendeltetésszerű Használatra alkalmas állapotban van. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény a Magyar Állam tulajdonában áll, a szerződéskötéskor a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt. gyakorolja és a Bérbeadó a vele kötött vagyongkezelési szerződés alapján a Bérlemény vagyongkezelője. Az

MNV Zrt a vagyonkezelési szerződést a Bérlemény tekintetében bármikor, indokolás nélkül a tanév végére szólan három hónapos felmondási idővel megszüntethet.

3. Fejezet

A bérbeadás és a Bérlemény használata

3.1 Bérbeadás

- 3.1.1 A Kezdőnaptól a Bérbeadó a Bérlőnek kizárólagos jelleggel bérbe adja, és a Bérlő a Bérbeadótól bérbe veszi a Bérleményt a Bérleti Időszakra a jelen Bérleti Szerződésben foglalt feltételek szerint.
- 3.1.2 Felek megállapítják, hogy a jelen Bérleti Szerződés 5 (öt) éves határozott időre jön létre. A határozott idő kezdete a Kezdőnap, míg a vége 2024. július 15. napja, vagy ha a Bérleti Időszak a 3.3. pont szerint meghosszabbításra kerül, akkor a hosszabbítás utolsó napja.

3.2 A Bérlemény használata

- 3.2.1 A Bérlő jogosult a Bérleményt a Rendeltetésszerű Használat céljára az év minden napján, napi huszonnégy (24) órában használni, továbbá a Bérbeadó biztosítja, hogy a Bérlő, vagy annak 7.1.1. pont szerinti albérelője, illetve azok a személyek, akik részére a Rendeltetésszerű Használat keretében a Bérlő szolgáltatást nyújt, zavartalanul birtokolhassa és használhassa a Bérleményt a Bérleti Időszak alatt, a Bérbeadó zavaró tevékenysége vagy akadályozása nélkül. A Bérlő a használat és hasznosítás során köteles a Jogszabályi Előírásoknak eleget tenni.
- 3.2.2 A Bérlő köteles tevékenységéhez és a Bérlemény használatához szükséges valamennyi engedélyt vagy működési engedélyt, előírást saját költségén beszerezni és betartani (amelyeket másolatban köteles a Bérbeadónak kérésére átadni), valamint köteles a Bérleményt a Jogszabályi Előírásoknak megfelelően használni.
- 3.2.3 A 3.2.2. pontban rögzített kötelezettség elmulasztása vagy be nem tartása esetén, a Bérlő az ebből eredő valamennyi kár megtérítésére köteles. A Bérlő a jelen Bérleti Szerződés aláírásával vállalja, hogy kártalanítja és mentesíti a Bérbeadót minden olyan követelés, kártérítési igény és kár vonatkozásában, mely a Bérbeadónál annak eredményeként merül fel, hogy a Bérlő a 3.2.2. pontban rögzített kötelezettségét megszegi.
- 3.2.4 A Bérlő a Bérleményben átvett ingóságokat használhatja, azokat a jó gazda módjára köteles megőrizni és gondoskodni arról, hogy azok használata megfelelő kímélettel és körültekintéssel történjen, a szándékos károkozástól megóvja. A Bérbeadó a más kollégiumainak megfelelő szinten köteles az elhasználódott ingóságok pótlásáról gondoskodni. Ha ennél magasabb színvonalat kíván meg Bérbeadó, azokról saját költségén maga gondoskodik és a bérleti időszak lezárásakor azokat elszállítja, vagy felek megegyezése esetén elszámolás mellett átruházza azokat Bérbeadóra.

3.3 A Bérleti Időszak meghosszabbítása

- 3.3.1 A Bérleti Időszak elteltét követően a Felek jóhiszemű egyeztetéseket folytatnak a Bérleti Időszak lejáratát követő meghosszabbításáról.

4. Fejezet

Fizetési kötelezettségek

4.1 A Bérleti Díj

- 4.1.1 A Kezdőnaptól a Bérlet köteles a Bérbeadónak a Bérleti Díjat havonta a Bérleti Időszak minden naptári hónapjában előre, a Bérbeadó számlájának kézhezvételét követő tizennégy (14) naptári napon belül megfizetni. A Bérbeadó a számláját nem korábban, mint az adott naptári hónap első (1.) napján jogosult keltezni és kiállítani. Amennyiben a Bérbeadó késedelembe esik a számla kiállításával, a Bérlet fizetési határideje a Bérbeadó a számla kiállítása tekintetében felmerült késedelmének tartamával meghosszabbodik.
- 4.1.2 A Bérleti Díj a Bérlet teljes Tartama alatt változatlan az alábbi kitéttel: A Bérleti díj tartalmazza a Bérlemény fenntartására vonatkozó közüzemi díjakat is. Ha a közüzemi díjak a Bérleti Időszak alatt a 2020. évi közüzemi díjakhoz képest 15%-ot meghaladóan nőnek, ezt a mértéket meghaladó ráfordítás-növekményt a Bérbeadó a Bérleti Díj megemelésével érvényesítheti.
- 4.1.3 Bármely Fél a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége akkor tekinthető határidőben megfizetettnek, amennyiben az esedékes fizetés teljes összege a fizetési határidő utolsó napján vagy azt megelőzően a másik Fél bankszámláján jóváírásra kerül.

4.2 ÁFA

A Bérbeadónak fizetendő összegek az ÁFA-t nem tartalmazzák, a Bérlet az ÁFA-t (jogszabályváltozás esetén a helyébe lépő vagy az ezt kiegészítő adót amennyiben az az esedékes összeg tekintetében kötelezően alkalmazandó, vagy ha a Bérbeadó úgy döntött, hogy ezen kiegészítő adót maga fizeti) is köteles a fizetés napján a Jogszabályi Előírások szerint alkalmazandó mértékben megfizetni.

4.3 Biztosíték

- 4.3.1 A Bérbeadó nem igényel és a Bérlet nem nyújt semmilyen a Bérlet a jelen Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségeit biztosító biztosítékot vagy garanciát.

5. Fejezet

Biztosítási, kártalanítási és felújítási kötelezettség

5.1 A Bérbeadó biztosítási kötelezettsége

- 5.1.1 Bérbeadó köteles a birtokbaadás napjáig a Bérleményre a Bérbeadó más vagyontárgyaira is vonatkozó mindenkor hatályos személy-, vagyon- és felelősségbiztosítási jogviszony kiterjeszteni és ezt a birtokbaadásakor igazolni a Bérlet részére. Amennyiben a Bérbeadó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérlet jogosult a Bérlemény birtokbavételét megtagadni mindaddig, amíg a biztosítások kiterjesztése igazolásra nem kerül és a 2.1.3 bekezdésben megjelölt jogkövetkezmények megfelelően alkalmazásra kerülnek.

5.2 Felújítás; káresemény

- 5.2.1 Amennyiben a Bérleti Időszak alatt a Bérleményben tűzkár, baleset vagy bármilyen más káresemény következik be, vagy bármely biztosított kockázat miatt a Bérleményben kár

keletkezik, illetve, ha bármilyen olyan esemény következik be, mely a Bérleményre vonatkozó biztosítási szerződést érintheti, a Bérelő a lehető leghamarabb értesíti a Bérbeadót. Ha valamely biztosított kockázat bekövetkezését követően a Bérbeadó által a Bérleményre kötött biztosítás szerinti biztosítási összeg a Bérelő vagy a Bérelő kifejezett vagy hallgatólagos magatartásával a Bérleményben tartózkodó személy szerződésszegése miatt részben vagy egészben behajthatatlannak minősül, úgy (a Bérbeadó belátása szerint) a Bérelő kérésre vagy megfizeti a Bérbeadó részére az ily módon behajthatatlanná vált teljes összeget, vagy saját költségén a Bérbeadó ésszerű megalégedésére a Bérleményt helyreállítja vagy újjáépíti azzal, hogy a Bérbeadó köteles az adott kárral kapcsolatosan kapott bármilyen biztosítási összeget a munkálatokra fordítani. A Bérbeadó köteles a Bérlelőt a Bérelő a kárról a Bérbeadó részére küldött értesítéstől számított huszonegy (21) naptári napon belül tájékoztatni arról, hogy ésszerű becslése szerint mennyi idő szükséges a Bérlemény helyreállításához.

- 5.2.2 Amennyiben a Bérbeadó által becsült felújítás időtartama meghaladja a hat (6) hónapot, akkor a Bérelő saját belátása szerint a Bérbeadó értesítését követő harminc (30) naptári napon belül küldött értesítésével megsemmisültnek minősítheti a Bérleményt, és a Felek kötelesek elfogadni, hogy ezen értesítés kézbesítésének napján a jelen Bérleti Szerződés automatikusan megszűnik.
- 5.2.3 Amennyiben a Bérelő nem választja a jelen Bérleti Szerződés megszüntetését a Bérbeadó a műszakilag indokolt lehető legrövidebb időn belül helyreállítja a Bérleményt a Jegyzőkönyvben meghatározott szintre (ideértve a Bérelő által elvégzett átalakításokat és fejlesztéseket). Amennyiben a Bérbeadó a Bérleményt a Bérbeadó által a fenti 5.2.1 pont szerint, műszakilag ésszerű határidőn belül nem állítja teljesen helyre, a Bérbeadó a teljes havi Bérleti Díjból számított kétnapi Bérleti Díjnak megfelelő összegű napi kötbért fizet a késedelem minden napjára, amennyiben a késedelem a Bérbeadónak felróható.
- 5.2.4 A Bérlelőt Bérleti Díj-engedmény illeti meg a javítási, felújítási munkák idejére a Bérlemény Bérelő számára rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált területével arányosan.
- 5.2.5 A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő köteles a Bérbeadót amint lehetséges, írásban értesíteni a bekövetkezett káreseményről, felújítási igényről, annak leírásával együtt. A rendeltetésszerű használatot akadályozó káresemény esetén a Bérelő a Bérbeadót rövid úton is értesítheti (telefonon, faxon vagy e-mailben), mely esetben a Felek a helyszínen kötelesek a káresemény és annak következményét tartalmazó, kétoldalú jegyzőkönyv felvételére. Az 5.2.1 - 5.2.4 pontokban rögzített határidők a jelen pontban rögzített értesítés a Bérelő a kár tekintetében a Bérbeadó részére küldött értesítése kézhezvételétől számítandók.

6. Fejezet

Javítási kötelezettségek, átalakítások és cégjelzés

6.1 A Bérbeadó javítási és festési kötelezettsége

- 6.1.1 A Bérbeadó köteles a Bérlemény szerkezetének és a Bérbeadó által telepített bármely berendezés vagy gép (ideértve az alapokat, a padlózatot, oszlopokat, tetőt, teherhordó falakat, burkolatot, a Bérlemény gépészeti rendszereit, a kazánt, a főkapcsoló-táblát, a tűzjelző rendszert, valamint a fő mérőórákig a közműveket) karbantartását, javítását és cseréjét végrehajtani. Amennyiben a Bérlemény valamely részében vagy egészében hiba vagy meghibásodás történik, vagy az a Rendeltetésszerű Használatra alkalmatlanná válik, és ezen hiba, meghibásodás, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság nem a Bérelőnek felróható okból következik be, úgy a Bérbeadó köteles saját Költségén a szükséges és indokolt javítást vagy cserét elvégezni, és az ilyen javítás Költségeit a Bérbeadó nem követelheti a Bérlelőtől. Amennyiben valamely jelentős hiba a Bérlemény részének vagy egészének használatát jelentősen akadályozza, a Bérbeadó azt követően, hogy tudomására jut vagy értesítést kap ezen hibáról legkésőbb három (3) Munkanapon belül köteles megkezdeni a

szükséges javítási munkát vagy cserét. Kisebb meghibásodás esetén a Bérbeadó a javítási munkát vagy cserét legkésőbb azt követően, hogy tudomására jut vagy értesítést kap ezen hibáról hét (7) Munkanapon belül köteles megkezdeni. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hiba, meghibásodás, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság a Bérlőnek felróható okból következett be, úgy a javítást a Bérbeadó végzi el, de a javítás Költségeit a Bérő viseli.

- 6.1.2 Amennyiben a Bérbeadó a fenti határidőkön belül a szükséges javítási munkát vagy cserét nem kezdi meg, és azt az annak végrehajtásához műszakilag szükséges időn belül nem fejezi be, a Bérő a Bérleti Díj arányos csökkentésére lesz jogosult a késedelem minden napjára. A Bérő saját belátása szerint – a Bérbeadó részére küldött írásbeli felszólítást követően - jogosult ezen javítási munkát vagy cserét elvégezni a Bérbeadó Költségére, és jogosult ezen Költségeket a Bérbeadónak fizetendő Bérleti Díjba beszámítani. Ha a hiba jelentős, és amennyiben a munkák megkezdésre nyitva álló határidő letelte után kilencven (90) naptári nappal a Bérbeadó nem végzi el a szükséges javítási munkát vagy cserét, és a Bérő úgy döntött, hogy ezen javítási munkát vagy cserét nem végzi el, és a jelentős hiba nem a Bérőnek felróható okból keletkezett, úgy Bérő saját belátása szerint jogosult a jelen Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással olyan felmondási idővel megszüntetni, melyet a Bérő saját belátása szerint határoz meg és mely nem lehet rövidebb tizenöt (15) naptári napnál és valamely naptári hónap végén jár le. Felek megállapítják, hogy jelentős hibának minősül minden olyan hiba, amely a Bérő a Bérlemény vagy annak bármely részében végzett gazdasági tevékenységét tartósan jelentősen akadályozza.
- 6.1.3 Amennyiben a Bérlemény egésze vagy egy része a hiba miatt a Bérő számára használhatatlanná válik, a Bérő által a Bérbeadónak fizetendő Bérleti Díjat csökkentik a használatra alkalmatlan terület és a Bérlemény teljes területének arányában. A jelen pontban meghatározottak nem alkalmazhatóak akkor, ha a Bérleményben bekövetkező kár a Bérőnek felróható okból következett be.
- 6.1.4 A Bérbeadó köteles minden munkát úgy végezni, hogy azzal a lehető legkevesebb zavarja a Bérőt és a lehető legkevesebb kellemetlenséget okozza, továbbá köteles helyreállítani a Bérleményben okozott kárt vagy elváltozást.
- 6.1.5 A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő köteles a Bérbeadót amint lehetséges, írásban értesíteni a bekövetkezett hibáról, annak leírásával együtt. Jelentős hiba esetén a Bérő a Bérbeadót rövid úton is értesítheti (telefon, fax, e-mail), mely esetben a Felek a helyszínen kötelesek a hibát tartalmazó, kétoldali jegyzőkönyv felvételére. A 6.1 pontban rögzített határidők a Bérő a Bérbeadó részére a jelen bekezdés szerint adandó értesítése kézbesítésétől számítandók.
- 6.1.6 A Bérbeadó köteles saját költségén gondoskodni továbbá a helyiségek takarításáról szeptember 1. és június 30. között, folyamatosan a Bérlemény előtti járda tisztántartásáról, a téli hó eltakarításáról és csúszásmentesítéséről, a keletkező szemét elszállításáról. A Bérő köteles megóvni a Bérbeadó által felszerelt és a Bérbeadó tulajdonát képező bútorokat, szerelvényeket és rendszereket. A Bérő minden év július 1. és augusztus 31. között köteles gondoskodni a Bérlemény rendszeres takarításáról.

6.2 Átalakítások

- 6.2.1 A Bérő kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával hajthat végre olyan átalakításokat, melyek a Bérlemény szerkezetét vagy az abba telepített Bérbeadó tulajdonát képező központi gépeket lényegesen érintik. A Bérbeadó hozzájárulása indokolatlanul nem tartható vissza vagy tagadható meg. Amennyiben a Bérő a Bérbeadó jóváhagyását kéri, és a Bérbeadó a kérelem kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül erre vonatkozó írásbeli nyilatkozatát nem adja

ki, úgy a Bérbeadónak a kérelemben jelzett átalakításhoz történő hozzájárulását megadottnak minősül.

- 6.2.2 Minden átalakítást a Bérlo köteles saját Költségére, szakszerűen és a Jogsabályi Előírásoknak és a kötelező műszaki szabványoknak megfelelően elvégezni. A Bérlo köteles saját költségére beszerezni minden, a Jogsabályi Előírások értelmében az átalakítások megkezdése előtt, kivitelezése alatt és befejezésekor szükséges engedélyt és felhatalmazást.
- 6.2.3 A Bérlo a 6.2.1 pont hatálya alá nem eső átalakításokat a Bérbeadó jóváhagyása nélkül is jogosult végrehajtani, azzal, hogy a Bérlo köteles előzetesen tájékoztatni a Bérbeadót ezen átalakítások megkezdése előtt. A jelen 6.2 bekezdés szerinti átalakításokról a Felek az adott átalakítás befejezését követő tizennégy (14) Munkanapon belül jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 6.2.4 A Bérleti Időszak megszűnése előtt legalább harminc (30) naptári nappal a Bérlonek benyújtott Bérbeadói kérésre a Bérlemény átalakításai a Bérlet megszűnésekor a Bérlemény részévé és a Bérbeadó tulajdonává válnak, azzal, hogy a Bérbeadó ezen átalakítások könyv szerinti értékét a Bérlonek a jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor megtéríti. Amennyiben a Bérbeadó nem nyújt be erre vonatkozó kérést, a Bérlo saját belátása szerint vagy eltávolíthatja vagy – külön díj kikötése nélkül - a Bérleményben hagyhatja az általa eszközölt átalakításokat azzal, hogy az eltávolítással okozott károkat a Bérlo saját költségén megtéríti.
- 6.2.5 A fenti 6.2.4 pont rendelkezéseitől függetlenül, a jelen Bérleti Szerződés lejáratakor vagy megszűnésekor a Bérlo jogosult a Bérleményből felszereléseit és berendezéseit, gépeit és eszközeit, továbbá egyéb vagyontárgyait az állag sérelme nélkül eltávolítani.

6.3 Logo

- 6.3.1 A Bérlo a Bérlemény külsején változtatásokat végezhet, kültéri lámpákat, díszeket, léggömböket, zászlókat, bannereket szerelhet fel, táblákat, ablak- vagy ajtófeliratokat, plakátokat, díszítést vagy hirdetést tehet ki, amit a Bérleményen kívülről látni lehet, a Bérbeadó előzetes értesítése mellett és a városképi és vonatkozó más jogsabályok, önkormányzati rendeletek keretei között.

6.4 A Bérlemény visszaadása

- 6.4.1 A Bérlet Megszűnésének Napján vagy a jelen Bérleti Szerződés korábbi megszűnésének napján, a Bérlo köteles a Bérleményt a természetes elhasználódás, a Rendeltetésszerű Használat és az engedélyezett átalakítások által indokolt állapotban a Bérbeadónak visszaszolgáltatni. A Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérlo saját belátása szerint helyreállít, vagy megtérít a Bérbeadónak minden olyan kárt, melyet a Bérlemény nem rendeltetésszerű használatával vagy engedély nélküli átalakításával okozott.

7. Fejezet

Engedményezés és Albérletbeadás

7.1 Engedményezés és Albérletbeadás

- 7.1.1 A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérlo nem engedményezheti a jelen Bérleti Szerződést, a Bérbeadó hozzájárulása indokolatlanul nem tagadható meg vagy késleltethető. Bérbeadó kifejezetten hozzájárul, hogy Bérlo a Bérleményt vagy annak egy részét albérletbe adja vagy egyéb más módon hasznosítsa.
- 7.1.2 A Bérbeadó a Bérlo előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a jelen Bérleti Szerződést nem engedményezheti. A Bérlo hozzájárulása indokolatlanul nem tagadható meg vagy késleltethető.

8. Fejezet

Szerződésszegés és jogorvoslatok, megszüntetés

8.1 Szerződésszegés

8.1.1 A jelen Bérleti Szerződés szerint az alábbi események minősülnek Szerződésszegésnek (mindegyik egy **“Bérlő Szerződésszegése”**) a Bérlő részéről:

- (i) Amennyiben a Bérlő esedékességkor nem fizeti meg a Bérleti Díj bármely részletét, vagy nem tesz eleget bármely a jelen Bérleti Szerződés szerint fennálló fizetési kötelezettségének, és ezen mulasztás a Bérbeadó számlájának kézhezvételétől számított harminc (30) naptári napon keresztül fennáll.
- (ii) Amennyiben a Bérlő a jelen Bérleti Szerződés valamely jelentős rendelkezésének nem tesz eleget, és ezen mulasztás a Bérbeadó erre vonatkozó értesítésének kézhezvételét követően harminc (30) naptári napon túl is fennáll.

8.1.2. A jelen Bérleti Szerződés szerint az alábbi események minősülnek Szerződésszegésnek (mindegyik egy **“Bérbeadó Szerződésszegése”**) a Bérbeadó részéről:

- (i) Bérbeadó nem tesz eleget a Bérlemény központi berendezései rendeltetésszerű használatára vonatkozó kötelezettségének és emiatt a Bérlemény három (3) napot meghaladó időtartamban nem alkalmas a Rendeltetésszerű Használatra.
- (ii) Amennyiben Bérbeadó jogszabályból, vagy jelen Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségét súlyosan vagy ismételten megszegi.

8.2 Jogorvoslatok

8.2.1 Amennyiben a fenti 8.1.1 (i) pontban meghatározott Bérlő Szerződésszegése bekövetkezik, és amennyiben ez a Szerződésszegés folyamatosan fennáll, a Helyiségbérleti Törvénynek megfelelően a Bérbeadó ezt követően bármikor írásban értesítheti a Bérlőt és felszólíthatja a kint lévő összeg megfizetésére. Amennyiben a Bérlő huszonegy (21) naptári napon belül nem tesz eleget a felszólításnak, a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a jelen Bérleti Szerződést a következő tizennégy (14) naptári napon belül írásban felmondja, amennyiben a Bérlő a szerződésszegést ez idő alatt nem orvosolta.

8.2.2 Amennyiben a fenti 8.1.1 (ii), (iii) és (iv) és 8.1.2 (i), (ii) pontokban meghatározott Szerződésszegés bekövetkezik, és amennyiben ez a Szerződésszegés folyamatosan fennáll, a vétlen Fél ezt követően bármikor írásban értesítheti a szerződésszegő Felet és felszólíthatja, hogy biztosítsa a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseinek betartását. Amennyiben a szerződésszegő Fél a vétlen Fél által meghatározott határidőn belül, mely nem lehet kevesebb tizenöt (15) napnál, nem tesz eleget a felszólításnak, a vétlen Fél jogosulttá válik arra, hogy a jelen Bérleti Szerződést a következő huszonegy (21) naptári napon belül felmondja. Amennyiben a Szerződésszegés olyan komoly, hogy a jelen Bérleti Szerződés fenntartása vagy teljesítése a vétlen Féltől nem várható el, a vétlen Fél minden előzetes értesítés nélkül jogosult a jelen Bérleti Szerződést írásban felmondani azt követő huszonegy (21) naptári napon belül, hogy a Szerződésszegés a tudomására jutott.

8.3. Rendes felmondás

8.3.1 Bérlő jogosult a jelen Bérleti Szerződést hat (6) hónapos felmondási idővel, rendes felmondással megszüntetni. Egyebekben a Felek a rendes felmondás jogát kizárják azzal, hogy

amennyiben a MNZ Zrt. a 2.1.4 bekezdésben megjelölt felmondási jogot gyakorolja, a jelen Bérleti Szerződés megszűnik azon a napon, amikor a Bérbeadó vagyonkezelési joga a Bérlemény tekintetében megszűnik. A felmondási jog MNV Zrt általi gyakorlásáról a Bérbeadó haladéktalanul, de legkésőbb az erre vonatkozó nyilatkozat kézhezvételét követő két (2) Munkanapon belül köteles Bérletét tájékoztatni. az ebből eredő késedelemért a Bérbeadó felelős.

9. Fejezet

A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

9.1 A Bérbeadó bejutása

- 9.1.1 A Bérbeadó biztosítja a Bérlet részére a Bérlemény békés és zavartalan használata jogát mind a Bérbeadóval szemben, mind pedig bármely harmadik féllel szemben.
- 9.1.2 A Bérbeadó munkaidőben a Bérleménybe ésszerű időpontban beléphet a Ptk. 6:333. § (2) bekezdése szerinti jogának gyakorlása céljából.
- 9.1.3 A Bérleményben érvényes munkaidőn kívül a Bérbeadó a Bérleménybe a Bérlet által meghatalmazott személy kíséretében léphet be 2 (kettő) Munkanappal korábban megküldött értesítéssel (azzal, hogy ez az értesítés nem szükséges vészhelyzetben) a 6.1 pont szerinti kötelezettségeinek teljesítése céljából. A Bérbeadó vagy a Bérbeadó képviselőjében ezen jogot gyakorló személy köteles úgy eljárni, hogy a lehető legkisebb kárt vagy kényelmetlenséget okozza, és köteles a Bérleményben okozott kárt kijavítani Vészhelyzetben a Bérbeadó előzetes értesítés nélkül jogosult a Bérleménybe belépni, de erről köteles értesíteni a Bérletet, amint lehetséges.

10. Fejezet

Közművek

- 10.1 A Bérleti Díj tartalmazza a Bérlet a Bérlemény közmű-fogyasztásával kapcsolatban felmerült Közműköltségeit is és erre tekintettel a Bérlet további fizetési kötelezettség nem terheli.
- 10.2 A Bérbeadónak nem felróható okból felmerülő műszaki hiba, Vis Maior, hivatalos utasítás vagy egyéb olyan ok esetén, mely a szolgáltatások nyújtását lehetetlenné teszi (üzemanyag-hiány) a Bérlet nem követelheti a közművek, illetve más a Bérbeadó által nyújtott szolgáltatások biztosítását. Ilyen esetben a Bérbeadó nem köteles az adott szolgáltatást helyettesíteni. A Bérbeadó köteles a működési problémákat a lehető leghamarabb megszüntetni. Amennyiben az alábbi szolgáltatások: fűtés, villamos áram, víz-, és csatornaszolgáltatások a Bérbeadó hibájából nem biztosítható, a Bérlet nem köteles Bérleti Díjat fizetni mindaddig, amíg a fenti szolgáltatásokat helyre nem állítják. Amennyiben legalább tíz (10) egymást követő naptári napot meghaladó időszakon keresztül a fenti szolgáltatások nem biztosítottak a Bérbeadónak felróható okból, a Bérlet saját belátása szerint
 - (i) a Bérbeadó Költségére helyreállíthatja az adott szolgáltatásokat, vagy
 - (ii) rendkívüli felmondással felmondhatja a jelen Bérleti Szerződést vagy azonnali hatállyal vagy olyan felmondási idővel megszüntetni, melyet a Bérlet saját belátása szerint határoz meg és mely nem lehet rövidebb tizenöt (15) naptári napnál.

11. Fejezet Vegyes rendelkezések

- 11.1 Minden a jelen Bérleti Szerződésben előírt vagy megengedett értesítést írásban kell megtenni a jelen pontnak megfelelően, és azt a Feleknek címezve ajánlottan vagy tértivevényesen, illetve egy elismert, országos futárcéggel, vagy személyesen kell eljuttatni az alábbi címekre

A Bérbeadó esetében:

Eötvös Loránd Tudományegyetem

Cím: 1053 Budapest, Egyetem tér 1-3.

Email: kancellar@elte.hu

A Bérelő esetében:

JÖSz Alapítvány

Cím: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 70/a.

Email: alapitvany@josz.org

- 11.1.1 Bármely Fél jogosult a 11.1 pontnak megfelelő értesítés megküldésével a további értesítésekhez használandó címét megváltoztatni.
- 11.1.2 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely értesítést ajánlott vagy tértivevényes küldeményként kézbesítik postai úton, ahol a tértivevényt a másik Fél cégjegyzékbe bejegyzett székhelyére kérik küldeni, az értesítés kézbesítettnek (átvettnek) tekintendő, ha
- (i) az adott Fél vagy az adott Fél székhelyén kijelölt személy az értesítést megkapja, az átvétel napján;
 - (ii) az adott Fél vagy az adott Fél székhelyén kijelölt személy az értesítés átvételét megtagadja, az átvétel megtagadásának napján;
 - (iii) az értesítés „ismeretlen címzett”, „címzett elköltözött”, „címzett nem kereste” vagy egyéb kézbesítetlenségi jelöléssel visszaérkezik a feladó Félhez, ebben az esetben az értesítés kézbesítettnek (átvettnek) minősül a sikertelen kézbesítést követő napon.
- 11.1.3 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződés szerinti napi kapcsolattartás történhet e-mailben, az ilyen értesítések akkor tekinthetők kézbesítettnek, ha azt a címzett Fél kifejezetten visszaigazolja. Ha a feladó Fél ilyen e-mailt nem kap az e-mail feladásától számított két (2) naptári napon belül, úgy az értesítés csak akkor tekinthető kézbesítettnek, ha azt ajánlott levélben megküldik a jelen pont rendelkezései szerint.
- 11.2 Amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely Pontja vagy rendelkezése a jelenleg vagy jövőben érvényben levő jogszabályok szerint törvénytelen, érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen, akkor és abban az esetben a Felek szándéka, hogy a jelen Bérleti Szerződés fennmaradó részeit ez ne érintse. A Felek szándéka az is, hogy minden egyes törvénytelen, érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen pont vagy rendelkezés helyébe a jelen Bérleti Szerződés részeként egy a törvénytelen, érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen pont vagy rendelkezés feltételeihez a lehető leghasonlóbb és törvényes, érvényes vagy kikényszeríthető feltételeket tartalmazó pont vagy rendelkezés kerüljön.
- 11.7 A jelen Bérleti Szerződés bármilyen módosítása csak írásban érvényes, valamint, ha a Bérbeadó és a Bérelő aláírták.

11.8 Jelen szerződés megkötését megelőzően a Bérelő, illetve képviselője igazolta azt a tényt, hogy vele szemben nem áll fenn az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott kizáró ok. Amennyiben a szerződés megkötését követően merül fel az előbb hivatkozott kizáró ok és a Bérelő igazolási kötelezettségének a felhívástól számított tizenöt munkanapon belül - vagy ha e határidőn belül a rajta kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul - nem tesz eleget, a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Bérbeadó és a Bérelő a fent jelzett napon és évben a jelen Bérleti Szerződést aláírták.

Bérelő:
JÖSz Alapítvány

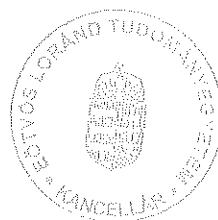


Név: Dr. Nagy Dániel
Beosztás: kurátor

Bérbeadó:
Eötvös Loránd Tudományegyetem



Név: Dr. Scheuer Gyula
Beosztás: kancellár



Pénzügyi ellenjegyzés:



Rozgonyi Miklós
gazdasági főigazgató