

BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Bérleti Szerződés), mely létrejött egyrészről:

Balassi Intézet (székhely: 1016 Budapest, Somlói út 51., adószám: 15598756-2-41, képviseli: Dr. Hatos Pál főigazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban „**Bérbeadó**”),

másrészről a

Cannelloni Kft. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54. III. em. 23.; Cg.: 01-09-949902; adószám: 23034992-2-42; képviseli: Forrai Miklós ügyvezető), mint Bérelő (a továbbiakban: „**Bérelő**”)

- Bérbeadó és Bérelő együttesen a továbbiakban: Felek - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

BÉRBEADÓ ÉS BÉRLŐ AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG:

1. A BÉRLET TÁRGYA

1.1 Bérbeadó jelen szerződés alapján ezennel bérbe adja Bérelőnek, Bérelő pedig egyéb nem melegkonyhás büfé üzemeltetése céljából bérbe veszi a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő, természetben a 1016 Budapest, Somlói út 51. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) alagsori szintjén található, a jelen szerződés 1.2 pontjában részletezett vendéglátó egységet (a továbbiakban: **Bérlemény**).

1.2 Felek rögzítik, hogy a Bérlemény az alábbi, a Bérelő által kizárólagosan használt egységekből áll:

- Iroda:	9,6 m ²
- Mosogató, WC:	15,1 m ²
- Előkészítő:	22,2 m ²
- Átadópult:	14,1 m ²
- <i>Összesen:</i>	61 m ²

1.3 Felek rögzítik, hogy Bérelő nem kizárólagos használati joggal rendelkezik az 1.1 pontban megjelölt ingatlan alagsori szintjén található alábbi közös területekre vonatkozóan (a továbbiakban: „Közös Területek”):

- Közlekedő:	27 m ²
- Férfi vizesblokk:	21 m ²
- Női vizesblokk:	21 m ²
- Étterem:	155 m ²
- <i>Összesen:</i>	224 m ²

1.4 Bérelő jogosult a Bérlemény zavartalan használatára és háborítatlan birtoklására, feltéve, hogy jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz.

2. A BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTA

Bérelő a Bérleményt megvizsgálta, és a Bérlemény állapotával elégedett. A Bérlemény birtokbayételével Bérelő elismeri, hogy a Bérlemény megfelelő, tiszta állapotban van és látható hiányosságoktól mentes. A jelen Bérleti Szerződésben kifejezetten meghatározottak kivételével a Bérbeadó Bérelő felé semmiféle ígéretet nem tett a Bérlemény átalakítására vagy fejlesztésére vonatkozóan.

3. BÉRLETI DÍJ

- 3.1 Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy Bérbeadó részére havonta **137.686,- Ft**, azaz százharminchétezer-hatszáznyolcvanhat forint bérleti díjat (a továbbiakban: Bérleti díj) fizet önköltségi áron számítva. A Bérleti díj alapját képező önköltségszámítás a jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi. A Bérleti díjat az érvényben lévő jogszabályi rendelkezések alapján ÁFA nem terheli.
- 3.2 Bérelő részére a Bérleti díjon felül üzemeltetési költség nem kerül kiszámlázásra a jelen szerződés 1.2 pontjában megjelölt Bérlemény és az 1.3 pontjában megjelölt Közös Területek tekintetében. Kivételt képez ez alól az igénybe vett vezetékes telefon szolgáltatás költsége.
- 3.3 Bérelő a telefon szolgáltatás költségét a Bérbeadó által havonta, utólag kiállított (továbbszámlázott tételek) számla alapján köteles megfizetni Bérbeadó részére.
- 3.4 Felek megállapodnak, hogy a Bérleti díj a minden naptári év első hónapjától – a jelen szerződés külön módosítása nélkül - a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

4. DÍJFIZETÉS

- 4.1 A jelen Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleti díjat a Bérelő előre, legkésőbb a tárgyhoz 5. napjáig átutalással fizeti a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által legkésőbb a tárgyhoz megelőző hó 20. napjáig kiállított számla alapján.
- 4.2 Bérelő a telefon szolgáltatás költségeit a Bérbeadó által havonta, utólag kiállított számla (továbbszámlázott tételek) alapján, a számla átvételétől számított tizenöt napon belül fizeti meg.
- 4.3 Felek rögzítik, hogy Bérelő az első hónapra vonatkozó Bérleti díjat a jelen Bérleti Szerződés Felek általi kölcsönös aláírását követően Bérbeadó által kiállított és átadott számla alapján, banki átutalással fizeti meg Bérbeadó részére a számlán feltüntetett fizetési határidőn belül.
- 4.4 Bérelő kötelezettsége, hogy a Bérleti díj a fizetés esedékességének napján hozzáférhető legyen Bérbeadó saját bankszámláján. A kifizetés csak abban az esetben tekintendő időben teljesítettnek, ha a fizetés esedékességének napján vagy azt megelőzően Bérbeadó bankszámláján a teljes összeg jóváírásra kerül.

Késedelmes fizetés esetén a Bérelő a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles. A fenti késedelmi kamat vonatkozik minden olyan összegre, amely az esedékesség napján nem kerül kifizetésre, és kiszámítása a kérdéses összeg esedékességének napjától számítva történik.

5. ÓVADÉK

- 5.1 Jelen Bérleti Szerződés aláírásakor a Bérelő Bérbeadónál banki átutalással letétbe helyez egy óvadékot, melynek összege a Bérleti díj kétszerese („Óvadék”).
- 5.2 Az Óvadék a Bérleti Szerződés teljes időtartama alatt Bérbeadónál marad kamatfizetési kötelezettség nélkül annak érdekében, hogy biztosítva legyen a jelen Bérleti Szerződésbe foglalt szerződéses kötelezettségek, kötelezettségvállalások és feltételek Bérelő általi teljesítése. Amennyiben a Bérleti Szerződés időtartama alatt Bérelő elmulaszt bármely, jelen Bérleti Szerződés szerint esedékes fizetési kötelezettségének eleget tenni, úgy Bérbeadó jogosult, saját belátása szerint az Óvadék bármely részét az esedékes összeg megfizetésére fordítani. A Bérbeadó által ily módon felhasznált összeg nem mentesíti Bérelőt a Bérleti díj fennmaradó része fizetésének kötelezettsége, illetve bármely más, általa vállalt kötelezettség teljesítése alól. Ezen felül Bérelő köteles Bérbeadónak haladéktalanul megfizetni az Óvadék felhasznált összegével megegyező összeget. Jelen Bérleti Szerződés



megszűnését és a Bérló valamennyi jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségének teljesítését követően Bérbeadó köteles Bérló részére az Óvadékból fennmaradó összeget a Bérlet lejártát követő 30 nap múlva - felhasználása esetén az elszámolt összeggel csökkentve - Bérló részére visszafizetni.

6. MŰKÖDTETÉS

6.1 Bérló a Bérleményt kizárólag egyéb nem melegkonyhás büféként jogosult és köteles használni és működtetni. Bérló a Bérleményben az általa üzemeltetett más, hasonló színvonalú büfékre jellemző szokásos áruválasztékot köteles tartani és üzletét oly módon vezetni, hogy vevőkörét folyamatosan, kielégítő módon kiszolgálhassa.

6.2 A Bérló köteles a Bérleményt a Bérleti Szerződés teljes időtartama alatt rendeltetési / használati céljának megfelelően megszakítás nélkül üzemeltetni. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a büfét a Bérlet időtartama alatt végig köteles a fentiekben megjelölt büféként működtetni hétfőtől péntekig legalább 8.00-tól 16.30-ig terjedő időszakban történő nyitva tartással. Időszaki bezárások (Pl. ebédszünet, szünnep, szabadságolás) nem megengedettek. A Bérbeadó, a Bérló írásbeli bejelentésére, esetenként, kivételes esetekben (pl. leltározás, felújítás) engedélyezi a Bérló részére, hogy zárva tartson.

6.3 A Bérló köteles a Bérlemény üzemeltetése során az alábbi áruválaszték biztosítására:

- hideg étel (szendvicsek, saláták)
- meleg étel, menü
- kávé, tea, ásványvíz, üdítők, desszertek

6.4 Bérló vállalja, hogy az adott hétre vonatkozó menü választékot a megelőző héten elektronikus úton a Bérbeadó, illetve alkalmazottai rendelkezésére bocsátja.

6.5 Bérló vállalja továbbá, hogy az ételeken felül igény szerint, előzetes megrendelés alapján biztosít meleg ételt a Bérbeadó megbízottjai és vendégei részére.

6.6 A Bérló – lehetőség szerint – köteles oly módon kialakítani Bérleményét, hogy a tevékenységével összefüggő esetleges zajok és szagok az Ingatlan közös területeit ne zavarják.

6.7 A Bérló köteles a Bérlemény egyéb nem melegkonyhás büféként történő működtetéséhez valamennyi szükséges eszközt és engedélyt a saját költségén beszerezni. Bérbeadó vállalja ugyanakkor, hogy az engedélyk beszerezése érdekében Bérlóval teljes mértékben együttműködik és valamennyi, a Bérló által megjelölt jognyilatkozatot határidőben megtesz.

6.9 A Bérleményben található és Bérló rendelkezésére bocsátott gépek, berendezések rendeltetés szerinti használatához szükséges, illetve előírt karbantartását a Bérlónek kötelessége elvégeztetni saját költségén és erről tájékoztatni a Bérbeadót. A karbantartási ütemtervet ezen gépekre vonatkozóan Bérlónek kötelessége egyeztetni a Bérbeadóval.

Bérló a Bérleményben zárjegyes termékek árusítására 16.30 óra és 24.00 óra közötti időszakokban jogosult, azt követően, hogy a zárjegyes termékek árusításához szükséges valamennyi hatósági és egyéb engedélyt beszerezte és azokat Bérbeadó részére bemutatta.

Bérló vállalja, hogy az Ingatlanban szervezett rendezvényeken a Bérbeadó igénye szerint külön megrendelés és megállapodás alapján catering szolgáltatást biztosít.

7. A SZERZŐDÉS TARTAMA; ÁTADÁS ÉS ÁTVÉTEL

- 7.1 Jelen Bérleti Szerződés a Felek általi kölcsönös aláírás napján lép hatályba.
- 7.2 Jelen Bérleti Szerződést a Felek határozatlan időtartamra kötik.



8. KARBANTARTÁS ÉS HIBÁK KIJAVÍTÁSA

8.1 Bérló kötelezettségei:

- 8.1.1 Bérló vállalja, hogy a Bérleményt, valamint a rendelkezésére bocsátott berendezési tárgyakat és eszközöket saját költségén folyamatosan a bérlet kezdetének napján fennálló állapotban őrzi meg, eltekintve a rendes elhasználódástól és kopástól. Ezen felül a Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy minden vonatkozó törvényi és egyéb jogszabályi rendelkezést betart, beleértve a környezetvédelemre vonatkozó rendelkezéseket és Bérbeadó által adott minden ésszerű üzemeltetési írásbeli utasítást.
- 8.1.2 Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül a Bérló semmiféle változtatást nem végezhet el a Bérleményen. Minden a Bérbeadó által engedélyezett változtatáshoz szükséges hatósági engedély beszerzése a Bérló költségén történik.
- 8.1.3 Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása szükséges bármely Bérló által igényelt építési és egyéb fejlesztési munkára vonatkozóan.

8.2 Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

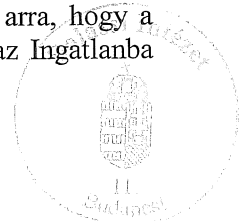
- 8.2.1 Bérbeadó jogosult Bérló hozzájárulása nélkül bármilyen olyan ésszerű szerkezeti vagy lényegi változtatást elvégezni a Bérlemény területén vagy azon kívül, amely az Ingatlan megfelelő módon történő használatához szükséges lehet.

Bérló a fenti munkálatok elvégzésével kapcsolatosan a Bérleti díj tekintetében semmiféle engedményre vagy kártérítésre nem jogosult.

- 8.3 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés 8. pontja a Szerződés megkötésekor hatályos a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 427. paragrafus helyett alkalmazandó, ami azt jelenti, hogy a Felek megegyezésének megfelelően ez a jogszabályi rendelkezés jelen bérlet tekintetében nem alkalmazandó.
- 8.4 Abban az esetben, ha Bérló nem tesz eleget jelen Bérleti Szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségének, beleértve de nem kizárólagosan azon kötelezettségeket, amelyek a jelen 8. pontban a Bérlemény karbantartása kapcsán kerültek meghatározásra, és amennyiben ezen kötelezettségének Bérló Bérbeadó – ésszerű határidőt tartalmazó – írásos felszólítása ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a fenti felszólításban írt határidő eredménytelen elteltét követően a szükséges munkálatok Bérló költségén történő elvégzésére. Bérló köteles ezen munkálatok költségét Bérbeadó erre vonatkozó számlájának kézhezvételét követően haladéktalanul megfizetni.

9. HASZNÁLAT ÉS KÁROKOZÁS

- 9.1 A Bérlemény Bérló általi a 6. pontban rögzítettek szerinti használata Bérbeadó által engedélyezésre kerül jelen Bérleti Szerződés erre vonatkozó rendelkezéseinek és a területi hatóságoktól származó hozzájárulásoknak megfelelően, azzal, hogy a szükséges hatósági hozzájárulásokat Bérló saját költségén szerzi be és tartja érvényben. A 6. pontban meghatározott használati módra vonatkozóan semmiféle módosítás nem következhet be, kivéve amennyiben a Bérbeadó erre vonatkozóan előzetes írásbeli hozzájárulását adta.
- 9.2 Amennyiben bármely ilyen, a Bérlemény használatában bekövetkező változtatás valamely, az Ingatlanra vonatkozó díj és/vagy adó növekedését vagy új adók alkalmazását vonja maga után, úgy ezen díjak és/vagy adók költségének teljes összegét Bérló viseli.
- 9.3 Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt az elvárható gondossággal és figyelemmel, az Ingatlanra vonatkozó szabályzatok (jelen szerződés 4. Számú Melléklete, a továbbiakban: Szabályzat) és Bérbeadó által adott utasítások betartásával használja. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabályzat rendelkezéseinek eleget tesz, továbbá kötelezettséget vállal arra is, hogy az Ingatlanba



belépő alkalmazottai, vendégei és szállítói is tudomást szerezzenek ezen rendelkezésekről és betartsák azokat.

- 9.4 Bérló köteles megtéríteni minden általa, illetve alkalmazottai, vagy az általa megbízott szállítók és iparosok által, különösen a Bérleménybe történő beköltözése során bekövetkező, a Közös Területeken vagy az Ingatlan közösen használt berendezéseiben okozott kárt (beleértve minden olyan kárt, amely a Bérlóval kapcsolatos jelen szerződés 16. pontjában meghatározott Veszélyes Anyaggal összefüggésben lép fel).
- 9.5 Bérló nem jogosult Bérbeadóval szemben semmiféle igénnyel fellépni bármely külső szolgáltatás (víz-, gáz-, elektromos áram szolgáltatás, illetve csatorna, energia, fűtés, légkondicionáló, távközlési és más rendszerek és szolgáltatások) nem Bérbeadó által okozott meghibásodása vagy szünetelése esetén, sem arra, hogy ezen meghibásodás vagy szünetelés következtében a Bérlónél bekövetkező kár összegét a Bérleti díj összegéből levonja.
- 9.6 Bérbeadó nem felelős Bérló tulajdonában levő vagy a Bérlemény területére harmadik személy által bevitt berendezési tárgyak vagy termékek hiánya, károsodása vagy megsemmisülése, illetve bármely személynek okozott kár vagy veszteség tekintetében. Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy bármely terméket, vagyontárgyat vagy személyi tulajdonban levő tárgyat kizárólag saját felelősségére helyezhet el a Bérlemény területén vagy annak környezetében.

10. BÉRBEADÓ JOGAI

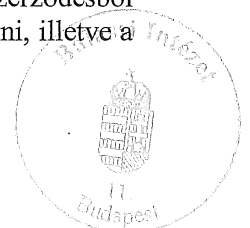
- 10.1 A Bérlemény megfelelő módon történő üzemeltetésének biztosítása érdekében Bérbeadó, anélkül, hogy előzetes értesítési kötelezettsége lenne, továbbá anélkül, hogy felelős lenne Bérló bármilyen tulajdonában vagy üzletmenetében bekövetkezett kárért, továbbá anélkül, hogy bármilyen módon felelőssé válna a Bérlemény Bérló általi használat, vagy birtoklás háborításának vagy zavarásának vonatkozásában, valamint anélkül, hogy felmentené Bérlőt a Bérleti díj esedékességekor történő fizetésének kötelezettsége vagy a jelen Bérleti Szerződésben megfogalmazott bármely más kötelezettsége teljesítése alól, jogosult (i) a bejárati ajtók, más ajtók, folyosók, liftek, lépcsők, mellékhelyiségek vagy az Ingatlan más közösen használt helyiségei elrendezését és/vagy elhelyezkedését és/vagy megjelölését megváltoztatni; (ii) megtenni minden ésszerű intézkedést a Bérlemény és az Ingatlan működésének, illetve azok vagy Bérbeadó érdekei biztonságának, védelmének vagy megőrzésének érdekében, beleértve mindenféle ellenőrzést, javítási munkát és változtatás elvégzését, díszítést, kiegészítést és fejlesztést; (iii) mindig magánál tartani a Bérleménybe való bejutáshoz szükséges, illetve az annak területén használatos főkulcsokat, illetve belépőkártyákat, amelyek a Felek közös megállapodása alapján használhatók, de amelyek veszély esetén minden esetben rendelkezésre kell, hogy álljanak.

11. A BÉRLEMÉNYBE VALÓ BELÉPÉS

- 11.1 Bérbeadó jogosult ésszerűen előzetes bejelentés alapján a Bérlemény területére Bérló munkaideje alatt belépni. Közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet esetén vagy biztonsági okokból nappal vagy az éjszaka bármely időpontjában engedélyezni kell a Bérlemény területére való belépést.
- 11.2 Bérbeadó Bérló hozzájárulása nélkül jogosult sürgős javításokat vagy változtatásokat végezni. Az ilyen sürgős javításokat a lehető legrövidebb időn belül kell végrehajtani, és erre vonatkozóan a Bérló nem léphet fel semmiféle, a bérleti díj csökkentésére vagy elengedésére vonatkozó igénnyel. Bérló köteles biztosítani a Bérleménybe való bejutást, és semmilyen esetben sem késleltetheti vagy akadályozhatja a munka elvégzését.

12. ALBÉRLETBE ADÁS

- 12.1 Bérló Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül nem jogosult jelen Bérleti Szerződésből származó jogait vagy kötelezettségeit részben vagy egészben harmadik személyre átruházni, illetve a Bérleményt részben vagy egészében albérletbe adni.



- 12.2 Bérelő általi albérletbe adás nem mentesíti Bérelőt jelen Bérleti Szerződésből származó bármely kötelezettségének teljesítése alól. Bármely, Bérelő által megkísérelt albérletbe adás, amennyiben az a jelen 12. pontban meghatározottaknak nem felel meg, hatálytalan.
- 12.3 Amennyiben Bérelő a Bérleményt vagy bármely részét albérletbe kívánja adni, Bérelő a tervezett albérletbe adás napját legalább 15 (tizenöt) nappal megelőzően, amennyiben 15 nap már nem áll rendelkezésre, a tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles ezen szándékáról Bérbeadó részére írásos értesítést küldeni. Ezen értesítésnek a következőket kell tartalmaznia (i) a javasolt albérelő nevét és címét; (ii), a javasolt bérlőre vonatkozó minden olyan pénzügyi információt, amelyet Bérbeadó az ésszerűség határain belül elvárhat; (iii) a Bérlemény javasolt használati módját, valamint (iv) a javasolt albérletbeadás valamennyi lényeges feltételét. Bármely javasolt albérletbe adás rendelkezéseinek és feltételeinek meg kell egyezniük a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseivel és feltételeivel, továbbá az albérlet időtartama nem haladhatja meg a Bérlet még fennmaradó hatályossági idejét az albérletbe adás időpontjától számítva. Az értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napos határidőn belül, ennél rövidebb időtartam esetén a körülmények által lehetővé tett ésszerű időn belül a Bérbeadónak írásban értesítenie kell a Bérelőt a következő lehetséges döntéseinek valamelyikéről (1) Bérelő számára engedélyezi a terület albérletbe adását, vagy (2) nem járul hozzá a terület Bérelő általi albérletbe adásához.
- 12.4 A Felek megállapodnak, hogy bármely bérösszeg, amelyet Bérelő az albérletbe adás következtében kap (beleértve minden olyan összeget, amelyet Bérelő az albérletre vonatkozóan kap), amely meghaladja az azonos időre a Bérelő által az albérletbe adott területre vonatkozóan fizetendő bér összegét, kiegészítő bérleti díjnak tekintendő, amelyet Bérelő köteles Bérbeadó részére haladéktalanul átadni.

13. JOGNYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGI VÁLLALÁSOK

- 13.1 A jelen Bérleti Szerződést Bérbeadó részéről aláíró személy ezennel kijelenti és szavatolja, hogy
- 13.1.1 Teljes jogkörrel és meghatalmazással rendelkezik arra, hogy a jelen Bérleti Szerződést a Bérbeadó képviselőjében aláírja;
- 13.1.2 Jelen Bérleti Szerződés, és bármely más, a jelen Bérleti Szerződés alapján Bérbeadó által elkészítendő dokumentum Bérbeadó számára érvényes és kötelező érvényű kötelezettségeket tartalmaz, amelyek ezen dokumentumok rendelkezéseinek megfelelően érvényesíthetők.
- 13.2 A jelen Bérleti Szerződést Bérelő részéről aláíró személy ezennel kijelenti és szavatolja, hogy
- 13.2.1 Teljes jogkörrel és meghatalmazással rendelkezik arra, hogy a jelen Bérleti Szerződést a Bérelő képviselőjében aláírja;
- 13.2.2 Bérelő a magyar törvények rendelkezéseinek megfelelően alapított társaság, és jogosult Magyarországon területén üzleti tevékenységet folytatni; és
- 13.2.3 Jelen Bérleti Szerződés, és bármely más, a Bérleti Szerződésnek megfelelően Bérelő által elkészítendő dokumentum Bérelő számára érvényes és kötelező érvényű kötelezettségeket tartalmaz, amelyek ezen dokumentumok rendelkezéseinek megfelelően érvényesíthetők.

14. BIZTOSÍTÁS

- 14.1 Bérelő köteles saját védelme érdekében, saját költségén biztosítást fenntartani egy, a Bérbeadó által is elfogadott biztosítótársaságnál saját tulajdonára vonatkozóan, beleértve a Bérlemény területén található berendezési tárgyakat és szerelvényeket, tűz és más kockázatok ellen, beleértve a lopást, jövedelemvesztést. Bérelő a jelen Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles Bérbeadó részére elküldeni azon igazolás másolatát, mely bizonyítja a szükséges biztosítás meglétét



15. MEGSZŰNÉS

- 15.1 Jelen Bérleti Szerződést a Felek közül bármelyik jogosult a másik félhez intézett, írásbeli nyilatkozattal, indokolás nélkül 60 (hatvan) napos felmondási idővel megszüntetni.
- 15.2 Bérbeadó jogosult bármikor írásos értesítéssel jelen Bérleti Szerződést az alábbi hatállyal felmondani a következőkben felsorolt esetekben (melyek mindegyike „Szerződésszegés”):
- 15.2.1 Bérló 8 (nyolc) napot meghaladó késedelembe van a Bérleti díj tekintetében, és erről a Bérbeadó Bérló részére írásos felszólítást küldött, amelyben figyelmezteti, hogy amennyiben 8 napon belül nem teljesíti fizetési kötelezettségét, a Bérbeadó további 8 napon belül felmondhatja a Bérletet az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, de minimum 15 napos felmondási idővel.
- 15.2.2 Abban az esetben, ha Bérló ellen jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárást kezdeményeztek, vagy amennyiben Bérló elismeri, hogy tartozásait nem képes kiegyenlíteni, amely esetben a Bérbeadó további 15 napon belül felmondhatja a Bérletet az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, de minimum 15 napos felmondási idővel.
- 15.2.3 Amennyiben Bérló a Bérleményt nem a jelen Bérleti Szerződésben meghatározottak szerint használja, vagy jelentős mértékben megsérti a Szabályzatot, továbbá amennyiben valamely illetékes államigazgatási szerv, illetve helyi hatóság határozata és/vagy előírása megakadályozza a Bérlemény Bérló általi további használatát, vagy Bérló bármely más módon nem tesz eleget jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek, és Bérló bármely ilyen jellegű mulasztását a részére erre vonatkozóan írásban megküldött értesítést követő 15 (tizenöt) naptári napon belül nem orvosolja, amely esetben a Bérbeadó további 8 napon belül felmondhatja a Bérletet a tárgyhónap utolsó napjára, de minimum 15 napos felmondási idővel.
- 15.2.4 Amennyiben Bérló engedély nélkül jelen Bérletet engedményezi, illetve albérletbe adja, és ezen mulasztását a számára erre vonatkozóan írásban megküldött értesítést követő 5 (öt) naptári napon belül nem orvosolja, amely esetben a Bérbeadó további 8 napon belül felmondhatja a Bérletet a tárgyhónap utolsó napjára, de minimum 15 napos felmondási idővel.
- 15.3 Bérloi Szerződésszegés esetén Bérbeadó saját belátása szerint és a számára biztosított jogorvoslati lehetőségek mellett: (i) a Bérloi Szerződésszegés napjától a lejárat napjáig fizetendő Bérleti díjat esedékesnek nyilváníthatja, és az ilyen Bérleti díjat bármely törvényes módon behajthatja, (ii) azonnal, vagy a későbbiekben bármikor, további értesítés, kötelezettség és vele szemben fennálló igény nélkül törvényesen beléphet a Bérlemény területére vagy annak bármely részére, és Bérlőt és a Bérló tulajdonában levő tárgyakat eltávolíthatja Bérló kifejezett hozzájárulásával, amely hozzájárulást Bérló ezennel megadja, és (iii) a 15.1 pontban meghatározott hatállyal felmondhatja a Bérleti Szerződést Bérló részére jelen Bérleti Szerződés megszüntetéséről küldött írásos értesítéssel. A fent meghatározott Bérloi Szerződésszegés esetén Bérló felelős marad minden Bérbeadó által elszenvedett kárért és rá háruló költségért, amely ezen mulasztásából, illetve a Bérleménybe való belépésből ered, beleértve minden Bérló által elszenvedett, bérleti díj vonatkozásában a lejárat napjáig fellépő veszteséget. Bérbeadó jogosult saját belátása szerint a Bérleményt Bérló megbízottjaként ismételtlen bére adni és az ismételt bérbeadásból származó bevételt beszámítani a jelen Bérleti Szerződés szerint fizetendő Bérleti díj összegébe, és mindenféle, a Bérleti díjjal kapcsolatos veszteség Bérló általi megfizetése azonnali hatállyal esedékessé válik. Bérbeadó jogosult Bérlőtől a fent meghatározott kártérítéseken kívül minden más Bérbeadó által Bérló mulasztása következtében elszenvedett kár megtérítését követelni, beleértve de nem kizárólagosan a jelen Bérleti Szerződés szerint kiszámított késedelmi kamat díjakat, a Bérlemény ismételt birtokba vételével kapcsolatban felmerülő költségeket, az újbóli bérbeadás költségeit, beleértve a Bérlemény szükséges felújításának és megváltoztatásának költségeit, amely összegek Bérbeadó felszólításával válnak esedékessé.



15.4 Amennyiben a Bérlemény jelen Bérleti Szerződés Időtartama alatt részben megsemmisül, jelen Bérleti Szerződést írásos értesítéssel bármely fél megszüntetheti anélkül, hogy Bérló jogosult lenne bármiféle kártérítésre, kivéve, ha a megsemmisülés a Bérbeadó érdekkörébe tartozó okra vezethető vissza, amennyiben a Bérlemény megsemmisülése olyan mértékű, hogy Bérló a Bérlemény területén a továbbiakban nem képes üzleti tevékenységét folytatni, és amennyiben a javítási munkálatok ésszerűen becsült időtartama a 9 (kilenc) hónapot meghaladná. Ebben az esetben a már előre kifizetett Bérleti díj, a még hátralékos, Bérbeadót illető összegek levonása után Bérló részére visszatérítésre kerül.

15.5 Jelen Bérleti Szerződés megszűnése esetén a megszűnés napján Bérló a Bérleményt Bérbeadó birtokába adja a kezdeti időpont állapotának megfelelő állapotban, kivéve a rendes elhasználódást és kopást. Amennyiben a jelen Bérleti Szerződés megszűnését követően a Bérlemény területén maradó, bármiféle, a Bérleményben vagy azon végrehajtott változtatás, dekoráció, berendezési tárgy, felszerelés, amennyiben annak jellege állandó, bármilyenű térítés, juttatás vagy levonás nélkül Bérbeadó tulajdonába kerül, kivéve ha a Bérbeadó kéri azok eltávolítását. Amennyiben a Bérbeadó Bérlőtől a fenti tárgyak bármelyikének eltávolítását kéri, Bérló az említett tárgyakat köteles eltávolítani, és a Bérleményt más bérló számára kiadható állapotba hozni. Amennyiben Bérbeadó Bérlőtől a fenti tárgyak bármelyikének eltávolítását kéri, és Bérló a fenti kiegészítést, dekorációt, berendezési tárgyat, felszerelést nem távolítja el, Bérbeadó jogosult azt eltávolítani, és Bérló köteles ezen eltávolítás költséget a Bérbeadó részére annak felszólítása alapján megtéríteni.

15.6 Amennyiben az Ingatlan a Bérbeadó vagyonkezeléséből kikerül, úgy jelen Bérleti Szerződés megszűnik, és Bérló köteles a Bérleményt a Bérbeadó birtokába adni legkésőbb a megszűnés napján.

15.7 Amennyiben Bérló a Bérlemény területén olyan változtatást végzett, amely annak szerkezetét jelentősen megváltoztatta, vagy amennyiben Bérló valamilyen berendezést helyezett el a Bérlemény területén, Bérbeadó kérésére Bérló köteles a berendezést eltávolítani, és a Bérleményt eredeti állapotába visszaállítani, kivéve, ha Bérbeadó (eseti döntésével) írásban lemond a Bérlemény eredeti állapotába történő visszaállításáról. A Bérlemény eredeti állapotába való visszaállításának költségei Bérlót terhelik.

16. VESZÉLYES ANYAGOK

Bérló a Bérlemény területén nem helyez el, nem használ, nem tart, illetve az Ingatlan területére nem hoz be semmiféle veszélyes, szennyező illetve környezetre ártalmas anyagot vagy hulladékot, fertőző vagy szennyező anyagot, petróleumot tartalmazó terméket, azbesztet vagy azbesztet tartalmazó terméket (kivéve a Bérlemény tisztán tartásához szükséges mennyiségű tisztítószereket) (a továbbiakban együtt: „Veszélyes Anyagok”), illetve azok elhelyezését, használatát, tartását a Bérlemény területén, illetve behozatalát az Ingatlan területére nem engedélyezi. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadót az ilyen Veszélyes Anyagokkal kapcsolatos szennyeződéssel, veszteséggel vagy kárral összefüggő minden követelés, per vagy kereset tekintetében kártalanítsa, védelmére keljen és mentesítse. A jelen bekezdés szerinti kötelezettség a Bérleti Szerződés időtartamának lejáta után is hatályban marad.

17. JOGOSULTSÁGOK

A Bérbeadó vagyonkezelési jogának megszűnése esetén a Bérló a Bérbeadó helyébe lépő bármely személy vagy fél ilyen irányú felszólítása esetén automatikusan az említett jogutód Bérlójévé válik jelen Bérleti Szerződés feltételeinek vagy egyéb rendelkezéseinek módosulása nélkül. A fenti jogutód kérésére Bérló köteles az itt meghatározott rendelkezéseket megerősítő okiratot vagy okiratokat aláírni és átadni.

18. KÁRTALANÍTÁS

Amennyiben a Bérló, annak megbízottai, személyzete, alkalmazottai, illetve vendégei bármely tevékenysége, mulasztása vagy gondatlansága, illetve ezen személyek ellenőrzése alá tartozó körülmény személyi vagy vagyoni kárt okoz, ezekért a Bérbeadó nem tartozik felelősséggel Bérló, Bérló megbízottai, személyzete, alkalmazottai illetve vendégei felé. Ebben az esetben Bérló tartozik kártérítést fizetni, és Bérbeadót minden felelősség, és bármely Bérbeadó, alkalmazottai vagy ügyfelei által okozott

kárra, eseményre, illetve általuk elkövetett mulasztásra (kivéve a szándékos, felelőtlenségből vagy nagymértékű hanyagságból elkövetett mulasztást) vonatkozó követelés alól mentesíti és azokért kártalanítja.

19. ÉRTEŚÍTÉSEK

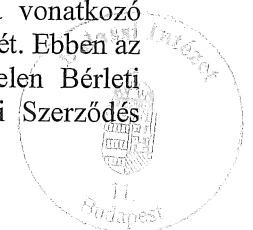
Jelen Bérleti Szerződésben hivatkozott értesítéseket írásos formában, személyes kézbesítés, tértivevényes postai küldemény, e-mail vagy telefax (nyugta kérésével) útján kell megküldeni a Felek alább meghatározott címére. Felek a következő kapcsolattartó személyeket jelölik meg:

Bérbeadó: Dr. Hatos Pál főigazgató
Cím: Balassi Intézet 1016 Budapest, Somlói út 51.
E-mail: pal.hatos@bbi.hu

Bérlő: Forrai Miklós ügyvezető
Cím: 1082 Budapest, Üllői út 54. III. em. 23.
E-mail: mforrai@hotmail.com

20. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 20.1 Jelen Bérleti Szerződést semmiféle szóbeli megállapodás nem egészítheti ki. A Bérleti Szerződés – beleértve a Mellékleteket is - bármely érvényes módosítása, illetve kiegészítése kizárólag írásban, mindkét Fél által elfogadott formában és tartalommal történhet.
- 20.2 Amennyiben jelen Bérleti Szerződés valamely rendelkezése jogszabályba ütközik, illetve ha az a jelen Bérleti Szerződés hatályossága alatt érvénytelenné válik, annak érvénytelensége nem befolyásolja a Bérleti Szerződés egészének érvényességét. Az ilyen módon érvénytelenné vált rendelkezést egy olyan rendelkezéssel kell helyettesíteni, amely érvényes, és amelynek tartalma a lehetőségekhez képest legjobban megközelíti az érvénytelenné vált rendelkezés jogilag elfogadható tartalmát.
- 20.3 A Bérlő jelen Szerződés szerinti bármely kötelezettsége megszegésének Bérbeadó általi tolerálása, tekintet nélkül annak időtartamára vagy gyakoriságára, nem jogosítja fel a Bérlőt arra, hogy a Bérbeadó ezen aktusát a releváns kötelezettsége módosításaként fogja fel, illetve azt, az azzal kapcsolatos igényről való lemondásnak tekintse, továbbá az semmilyen jogot nem biztosít a Bérlőnek, és a Bérlő jogosult a türelmi időszakot bármikor megszakítani.
- 20.4 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a jelen szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok változását a Bérbeadó honlapján közzéteheti. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, kivéve azok, amelyeknek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, így különösen technológiai eljárásra, műszaki megoldásra, know-how-ra vonatkozó adatok.
- 20.5 Bérlő nem tanúsíthat olyan magatartást, amellyel Bérbeadó pénzügyi gazdasági érdekeit sértené vagy veszélyeztetné. Bérlő a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben tudomására jutott üzleti és egyéb titkot, más hasonló adatot, információt köteles bizalmasan kezelni, azokat kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez használhatja fel.
- 20.6 A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésére vonatkozó jogszabályokat betartották, a rájuk vonatkozó belső előírásoknak megfelelően jártak el, a szerződés érvényességéhez további hozzájárulásra vagy nyilatkozatra nincs szükség.
- 20.7 Bérbeadó harmadik fél részére egészében vagy részben engedélyezheti jelen Bérleti Szerződésből eredő, jelenleg fennálló és a jövőben létrejövő jogait és átruházhatja vonatkozó kötelezettségeit, beleértve, de nem kizárólagosan az itt meghatározott bérleti díj beszedését. Ebben az esetben, és ilyen átruházás esetén Bérbeadót a későbbiekben semmiféle további, jelen Bérleti Szerződésben meghatározott felelősség vagy kötelezettség nem terheli. Jelen Bérleti Szerződés



Bérbeadó, jogutódjai és engedményesei, valamint azon mértékben, amelyben a Bérbeadó hozzájárul az engedményezéshez, a Bérló engedményesei részére kötelező kötelezettségeket testesíti meg.

20.8 A Melléletek jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

20.9 Felek rögzítik, hogy a jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény., valamint a magyar jog vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

21. MELLÉKLETEK

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Számú Melléklet | Bérlemény alaprajza |
| 2. Számú Melléklet | A Bérbeadó tulajdonában álló, a Bérleményben az átadás-átvétel időpontjában meglévő berendezések, felszerelések leírása (leltár) |
| 3. Számú Melléklet | Önköltségszámítás – Bérleti díj megállapításához |
| 4. Számú Melléklet | Tűzvédelmi Szabályzat |

Jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után a Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt írtak alá. Jelen szerződés 5 (öt) darab egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből 3 példány a Bérbeadót, 2 példány a Bérlőt illeti meg.

Budapest, 2014. január „13”

Balassi Intézet
Dr. Hatos Pál főigazgató
Bérbeadó

Budapest, 2014. január „15”

Cannelloni Kft.
Forrai Miklós ügyvezető
Bérló

Ellenjegyzem:

2014 JAN 13.

Pongrácz Elvira
gazdasági főigazgató-helyettes