

BÉRLETI SZERZŐDÉS

egységes szerkezetben

Amely létrejött egyrészről

a **Prodelin Property Korlátolt Felelősségű Társaság**

(székhelye: 1095 Budapest, Ipar u. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-976392; adószáma: 23747780-2-43; képviselője: Kasza József, ügyvezető) a továbbiakban: **„Bérbeadó”** valamint

az **MNKH Magyar Nemzeti Kereskedőház Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(székhelye: 1095 Budapest, Ipar u. 5.; cégjegyzékszám: 01-10-047651; adószáma: 24220099-2-43; képviselője: Kerekes György vezérigazgató) a továbbiakban: **„Bérlő”**

a továbbiakban együttesen: **„Felek”** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

Bérbeadó és Bérlő között 2013. április 16., 2013. október 08., 2013. október 25., 2014. március 04. és 2014. május 12. napján bérleti szerződések és azok módosításai jöttek létre, amelyeket Felek ezúton foglalnak a jelen Szerződésben rögzített módosításokkal és kiegészítésekkel egységes szerkezetbe.

2. A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest, IX. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **37919** hrsz. alatt felvett, természetben az 1095 Budapest, Ipar u. 5. szám alatt található, kivett irodaház (a továbbiakban: **„Irodaház”**) megnevezésű ingatlan a Prodelin Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Ipar u. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-691930; adószám: 12546334-2-43; képviselő: Kasza József ügyvezető, továbbiakban: **„Tulajdonos”**) tulajdonában és Bérbeadó kizárólagos üzemeltetésében áll.

2.2. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlannal kizárólagosan jogosult rendelkezni, erre meghatalmazása van a Tulajdonostól (amely okirat eredeti példányát Bérbeadó jelen Szerződés megkötésekor felmutatja, illetve másolati példányát a Felek 1. számú mellékletként a jelen Szerződéshez csatolnak) az épület üzemeltetéséhez szükséges valamennyi engedéllyel, valamint személyi és pénzügyi feltétellel rendelkezik.

2.3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi:

- a jelen Szerződéshez 2. számú mellékletként csatolt tervrajzon piros színnel jelölt 247 m² területet az 1. emelet (a továbbiakban: **Bérlemény1**”),
- a jelen Szerződéshez 3. számú mellékletként csatolt tervrajzon piros színnel jelölt 247 m² területet a 2. emeleten (a továbbiakban: **Bérlemény2**”),
- a jelen Szerződéshez 4. számú mellékletként csatolt tervrajzon piros színnel jelölt 738, 14 m² területet a 4. emeleten (a továbbiakban: **Bérlemény3**”),
- a jelen Szerződéshez 5. számú mellékletként csatolt tervrajzon piros színnel jelölt 147,6 m² területet az 5. emeleten (a továbbiakban: **Bérlemény4**”), valamint
- a jelen Szerződéshez 6. számú mellékletként csatolt tervrajzon piros színnel jelölt 647,52 m² területet a 6. emeleten (a továbbiakban: **Bérlemény5**”) (a továbbiakban Bérlemény1, Bérlemény2, Bérlemény3, Bérlemény4 és Bérlemény5 a továbbiakban együttesen: **„Bérlemények”**).

2.4. A Bérlemények pontos, birtokbaadás előtti általános műszaki leírását a jelen Szerződés 7. számú melléklete tartalmazza.

2.5. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a 2.-6. számú mellékletként csatolt tervrajzok szerinti állapotban adja át a Bérleményeket a Bérő részére.

2.6. A jelen Szerződésben foglaltak szerint létrejött bérleti jogviszony értelmében Bérő bérleti joga magában foglalja az Irodaház közös területeinek (mint például recepció, lépcsőház, lift), valamint a földszinti közös területeknek (mint például előterek, közlekedők, bejáratok, stb.) használati jogát is, a többi bérlővel azonos feltételek mellett (a továbbiakban: „**Közös Terület**”). Bérő és Bérbeadó megállapodása alapján a közös területek használatáért Bérő a Bérlemények területének 7 %-a (141,9 m²) után köteles megfizetni a jelen Szerződésben meghatározott bérleti és üzemeltetési díjakat (továbbiakban: **Közös Területi Arány**). A **Közös Területi Arány** a 6.1 pontban meghatározott bérleti díjban, valamint a 6.2. pontban meghatározott üzemeltetési díjban figyelembevételre kerül.

2.7. A bérleti díj magában foglalja 18 darab, teremgarázsban lévő parkoló használati jogát is egyben. A 18 darab parkolót Felek a 9. számú mellékletként csatolt rajzon jelölik ki.

3. A BÉRLET CÉLJA

3.1. A Bérő a Bérleményeket irodahelyiségként köteles használni. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérő a Bérleményeket más célra nem használhatja. Bérő a Bérleményekben nem folytathat olyan tevékenységeket, melyek nincsenek összhangban a Bérleti Szerződés céljával.

4. A BÉRLET KEZDETE ÉS IDŐTARTAMA

4.1. A Bérleményekre vonatkozó jelen egységes szerkezetbe foglalt szerződés alapján a bérleti időszak a jelen szerződés aláírása napján kezdődik (a továbbiakban: „**Kezdő Nap**”) és 3 év határozott időtartamra kerül megkötésre (továbbiakban: „**Bérleti Időszak**”). Amennyiben Felek a bérleti időszak lejártá előtt 90 nappal a jelen Szerződést nem szüntetik meg, abban az esetben a Bérleti időszak további 3 évvel meghosszabbodik.

4.2. Bérbeadó köteles a Bérleményeket a Bérő birtokába adni, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, Bérő pedig köteles a Bérleményeket a fenti napon, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba venni (továbbiakban: „**Birtokba Adás**”).

4.3. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás tényét és a Bérlemények birtokbaadás-kori műszaki állapotát egy jegyzőkönyvben rögzítik, mely jegyzőkönyv jelen Szerződéshez, mint 10. számú melléklet kerül csatolásra, és jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

5. BIRTOKBALÉPÉS

5.1. Bérbeadó vagy az általa írásban felhatalmazott személyek jogosultak a Bérlemények állagát ellenőrizni, havonta egy alkalommal a Bérő szokásos nyitvatartási ideje alatt, a Bérő előzetes írásos értesítése mellett, mindamellett Bérő megtagadhatja a belépést, ha bármely indokolt körülmény ezt szükségessé teszi. Bérbeadó jelen pont szerinti írásbeli értesítését úgy köteles megküldeni, hogy azt Bérő legalább egy munkanappal az ellenőrzés időpontja előtt megkapja.

5.2. Azonnali veszélyhelyzet fennállása esetén a Bérbeadó vagy az általa írásban felhatalmazott személy jogosult a Bérleményekbe a fenti időpontokon kívül a Bérő előzetes értesítésével belépni.

5.3. A Bérbeadó kijelenti és jóváhagyja, hogy a Bérlemények kialakítása a jelen Szerződés 2.-6. számú mellékleteként csatolt alaprajzok, a 7. számú mellékleteként csatolt általános műszaki leírás, valamint a 8. számú mellékleteként csatolt megállapodás szerint készülnek el. A Bérbeadó kijelenti, és ezért szavatosságot is vállal, hogy a Bérlemények az érvényes hatósági előírások alapján a jelen Szerződésben foglalt használati funkcióknak minden vonatkozásban megfelelnek.

6. BÉRLETI DÍJ, ÜZEMELTETÉSI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK

A Felek kölcsönös megállapodása alapján a Bérbeadót az alábbi összegű bérleti díj illeti meg:

6.1. A Bérleti Időszakra vonatkozóan a Bérlemény után fizetendő bérleti díj összege:

A) Bérlemény1 vonatkozásában:

négyszetméterenként $6 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hónap}$, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $247 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.585,74 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

B) Bérlemény2 vonatkozásában:

négyszetméterenként $6 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hónap}$, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $247 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.585,74 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

C) Bérlemény3 vonatkozásában:

négyszetméterenként $6 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hónap}$, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $738,14 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 4.738,85 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

D) Bérlemény4 vonatkozásában:

négyszetméterenként $6 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hónap}$, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $147,6 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 947,59 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

E) Bérlemény5 vonatkozásában:

- terasz nélküli irodaterület esetén: négyszetméterenként $6 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hónap}$, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $302,8 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.816,8 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

- teraszos irodaterület esetén: négyszetméterenként $7,5 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hónap}$, azaz hét és fél euró + ÁFA / hónap, vagyis $344,72 \text{ m}^2 \times 7,5 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 2.585,4 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

összesen $4.402,2 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$.

Tehát a bérleti díj összege a Bérlemények vonatkozásában összesen $13.260,12 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$.

A bérleti díj megfizetésére a 6.5 pont rendelkezései az irányadóak.

A Birtokba Adás napjától az adott tárgyhóra eső Bérleti Időszakra vonatkozó időarányos bérleti díjat a következő - a Bérleti Időszakba beszámító első teljes - hónap után fizetendő bérleti díjjal együtt köteles a megfizetni a Bérelő.

A fentiek szerinti bérleti díj nem foglalja magában:

- a telekommunikációs költségeket,
- a Bérelő tulajdonában lévő, a Bérleményekben található tárgyak és berendezések vagyonszertartását,

- a Bérleményeken belül mért és arra vonatkozó elektromos áram mérőóra alapján mért tényleges fogyasztását, melyet Bérlőd, mérőóra alapján külön fizet meg a Bérbeadó részére az Irodaház elektromos szolgáltatója által mindenkor alkalmazott díjszabás szerint.
- a Bérleményeken belül mért és arra vonatkozó víz és csatorna díját, mérőóra alapján mért ténylegesen fogyasztását melyet Bérlőd mérőóra alapján külön fizet meg Bérbeadó részére az ingatlan víz és csatorna szolgáltatója által mindenkor alkalmazott díjszabás szerint.

6.2. Bérlőd köteles az alább meghatározott szolgáltatásokért **3 € / m² / hó + ÁFA** üzemeltetési díjat fizetni:

- **Bérlemény1 vonatkozásában: 247 m² x 1,07 x 3 € / hó + ÁFA = 792,87 € / hó+ÁFA**
- **Bérlemény2 vonatkozásában: 247 m² x 1,07 x 3 € / hó + ÁFA = 792,87 € / hó+ÁFA**
- **Bérlemény3 vonatkozásában: 738,14 m² x 1,07 x 3 € / hó + ÁFA = 2.369,42 € / hó+ÁFA**
- **Bérlemény4 vonatkozásában: 147,6 m² x 1,07 x 3 € / hó + ÁFA = 473,79 € / hó+ÁFA**
- **Bérlemény5 vonatkozásában: 647,52 m² x 3 € / hó + ÁFA = 1.942,56 € / hó+ÁFA**

Tehát az üzemeltetési díj összege a Bérlemények vonatkozásában összesen: 6.371,51 € / hó+ÁFA, amelynek ellenében Bérbeadó biztosítja az alábbiakat:

- a Bérlemények üzemeltetés személyi és anyagi feltételeinek megteremtése és fenntartása, az üzemeltetés koordinációja;
- a Bérlemények központi gépészeti (víz, elektromos hálózat, telekommunikációs rendszer, lift, biztonsági rendszer) berendezéseinek üzemképes, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása;
- a Bérlemények ingatlanadójának (vagy egyéb jogcímen kivetett adófizetési kötelezettségének) rendszeres megfizetése;
- elektromos áram, vízellátás, fűtés-hűtés, lift szolgáltatás biztosítása, illetve ezek vezetőkeinek fenntartási munkái;
- a Bérlemények fűtése-hűtése,
- az Irodaház közös területeinek, takarítása, tisztántartása;
- az Irodaház közös területeinek fűtése és hűtése
- hó eltakarítása, síkosság-mentesítés; a kert gondozása;
- személyfelvonó használatának biztosítása;
- az Irodaház teljes körű biztosítása;
- munkanapokon, 00-24-órától portaszolgálat az Ingatlan portájánál;
- műszaki személyzet biztosítása munkanapokon 8 - 17 óráig;
- a közös területeken lévő tűzoltó készülékek és egyéb tűzvédelmi felszerelések karbantartása;
- hulladék kezelése, elszállítása;
- csótány - és rágcsálóirtás;
- az Irodaház 24 órában látogathatóságának biztosítása.

6.3 A Bérlőd kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményeket teljes körben rendben tartja, takaríttatja.

6.4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 4.1. pontjában megadott határozott időtartamon belül a bérleti és üzemeltetési díj a 6.8., valamint a 8.4. pontokban meghatározottak kivételével csak kölcsönös megállapodás alapján írásban módosítható.

6.5. A bérleti és üzemeltetési díj forintban fizetendő, az alábbiak szerint:

- a) a bérleti díj fizetése havonta előre történik, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, Bérbeadó az MKB Banknál vezetett:

1030000210558411-49020013 számú bankszámlájára,

- b) a díj forintra történő átszámítása a számla kibocsátásának napján irányadó MNB középárfolyamon történik,
- c) a díj számlázására minden tárgyhónap első munkanapján kerül sor,
- d) a fizetési határidő a számla kézhezvételétől számított 8. nap. A fizetés akkor minősül teljesítettnek, ha az esedékesség napján a Bérbeadó számláján az összeg jóváírásra került.

6.6. Késedelmes fizetés esetén Bérő a magyar Polgári Törvénykönyvben előírt késedelmi kamat fizetésére köteles, a Bérbeadót megillető forint- vagy devizaösszeg alapján. A késedelmi kamat a késedelem első napjától esedékes.

6.7. Ahol jelen Szerződés napi bérleti díjról rendelkezik, a havi bérleti díj 30-ad részével megegyező összeget kell érteni.

6.8. Felek szerződéses akarata szerint az 5.1. pontban meghatározott bérleti díj az EUR jelenlegi vásárlóerő viszonyain alapulnak, és azokat a vásárlóerő mindenkori változásaihoz kell igazítani. Az EUR-ban meghatározott bérleti díj értékállandóságának biztosítása érdekében az Európai közösségek statisztikai hivatala, az Eurostat által a Gazdasági és Monetáris Unióra (Euro-zóna) vonatkozóan közzétett Harmonizált Fogyasztói Árinдекс (alap 2005=100; a továbbiakban "MUICP", illetve az "Index") alkalmazandó. A Bérbeadónak fizetendő díjak fenti módon történő korigálására minden év január 1-jén, elsőként 2015-ben kerül sor, az alábbiak szerint:

- a Bérleti Díj változásának mértéke az Index százalékos változásának mértéke a Kezdő Nap vagy az előző bérleti díj emelés időpontja óta.

Jelen pont szerinti díjváltozásról Bérbeadó legkésőbb a tárgyév január 15. napjáig írásban értesíti Bérőt.

7. A BÉRLEMÉNYEK HASZNÁLATA, A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

7.1. A Bérő a Bérleményeket a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott célnak, a vonatkozó magyar jogszabályoknak, a kiadott engedélyeknek és a magyar hatóságok által megszabott követelményeknek megfelelően köteles használni.

7.2. Bérő a Bérleményeket és a Közös Területeket rendeltetésszerűen köteles használni, a Bérbeadó egyéb bérlőinek, az Irodaház látogatóinak, vendégeinek, ügyfeleinek, igazgatóságának és alkalmazottainak és Bérbeadónak szükségtelen zavarása nélkül, oly módon, hogy az Irodaház működésébe való lehető legkisebb beavatkozással járjon. A Bérő nem jogosult a Bérleményeken kívül tárgyakat vagy személyeket elhelyezni, tárolni.

7.3. A Bérlemények megváltoztatására vagy módosítására vonatkozó munkálatokhoz kapcsolódó összes költség a Bérőt terheli, kivéve, ha a Felek ettől eltérően írásban megegyeznek.

7.4. Bérő köteles a neki felróható okból bekövetkező károkat haladéktalanul kijavítani vagy megtéríteni, Bérbeadó kívánsága szerint. Amennyiben Bérő nem teljesíti fenti kötelezettségét Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül, úgy Bérbeadó jogosult Bérő költségére a szükséges munkálatokat elvégezni.

7.5. Bérő köteles az általában elvárható legnagyobb gondossággal birtokolni és használni a Bérleményeket.

7.6. Felek minden olyan információt, amely a Bérlővel, Bérbeadóval vagy az Irodaházzal kapcsolatban jutott a tudomásukra, beleértve jelen Szerződés tartalmát, továbbá a Bérbeadó vagyonára, tevékenységére vagy az Irodaház működésére vonatkozó bármely információt, kötelesek üzleti titokként jelen Szerződés hatálya alatt, valamint annak megszűnését követően határozatlan ideig megőrizni.

7.7. Bérló jogosult cégnevét a Bérleményekben a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, és az Irodaház útbaigazító rendszerével összhangban feltüntetni, a főbejárat aulájában elhelyezett üvegfelületen, a szinti folyosón, és a Bérlemények bejáratánál. További jelzést, hirdetést, cégtáblát, a Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult elhelyezni.

8. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

8.1. Bérbeadó köteles a Bérlemények rendeltetésszerű és zavartalan használatát Bérló számára jelen Szerződés feltételei szerint biztosítani.

8.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemények a bérlet teljes időszaka alatt a Bérleti Szerződésben meghatározott célra alkalmasak legyenek. Továbbá Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményeket nem terheli harmadik személy olyan joga, amely megakadályozná a Bérlemények Bérló általi használatát.

8.3. A Bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni az Irodaház tartószerkezetének / szerkezeti elemeinek megóvásáról, illetve központi berendezéseinek karbantartásáról.

8.4. Bérbeadó jogosult minden olyan átalakítási vagy felújítási munkát elvégezni – Bérló hozzájárulása nélkül is –, amely az Irodaház vagy annak bármely része rendeltetészerű működéséhez, a kármegelőzéshez vagy a károk helyreállításához szükséges. Továbbá Bérbeadó jogosult – Bérló hozzájárulása nélkül is – bármely olyan munkát elvégezni, amely nem szükséges ugyan az Irodaház, vagy ennek bármely része állagának megóvásához, de a Bérlőnek a munkálatokkal okozott kényelmetlenség minimális. Jelen pontban meghatározott munkálatok elvégzéséhez Bérló köteles Bérbeadó részére biztosítani a Bérlemények területére történő belépést és köteles a munkálatok kivitelezését tűrni. A jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban Bérló díjcsökkentésre jogosult, amennyiben a Bérleményekben elvégzett munkálatok jelentős mértékű kényelmetlenséget okoznak Bérló számára.

8.5. Bérbeadó kijelenti, hogy jelen Szerződésben részletezett bérleti jogviszonyok hatálya alatt, illetve azok megszűnése esetén sem követeli Bérlőtől az eredeti állapotok helyreállítását.

8.6. Bérbeadó ésszerű határidőn belül köteles saját költségére az Irodaházban vagy a Bérleményekben bekövetkezett olyan károkat kijavíttatni, melyek a Bérlőt a Bérlemények rendeltetészerű és szerződészerű használatában megakadályozzák, kivéve a Bérlemények teljes megsemmisülésének esetét, illetve azon károkat, melyek Bérló, képviselői, megbízottai, alkalmazottai, vagy olyan harmadik személyeknek szándékos vagy gondatlan magatartása folytán keletkeztek akik magatartásáért a Bérló felel, továbbá azon károkat, melyeket jelen Szerződés egyéb rendelkezései alapján Bérló köteles kijavítani. Arra az időtartamra, amely alatt a Bérlemények - vagy azok egy része - rendeltetészerű használatra nem alkalmas, a Bérló bérleti díjat nem köteles fizetni, vagy a nem használható területekre eső bérleti díj összegével csökkentett összeget köteles megfizetni.

9. BÉRLEMÉNYEK VISSZAADÁSA

9.1. A jelen Szerződés megszűnése napján Bérló köteles a Bérleményeket Bérbeadónak visszaadni.

9.2. Amennyiben Bérló nem hagyja el a Bérleményeket, vagy elmulasztja a Bérleményeket Bérbeadó birtokába visszaadni a jelen Szerződés megszűnése napján, úgy a bérleti jogviszony megszűnését követően használati díj megfizetésére köteles, melynek mértéke az egy napi bérleti díj másfélszeres összege, ami legfeljebb 10 napig engedélyezett.

10. BIZTOSÍTÉKOK

10.1. Bérló a Bérleti Időszakra biztosítékot nyújt a Bérbeadó számára az alábbiakban meghatározottak szerint és mértékben.

10.2. Az óvadék összege – 1 havi bruttó bérleti díjnak és üzemeltetési díjnak megfelelő összeg, melyet Bérló Bérbeadó MKB Banknál vezetett 1030000210558411-49020013 számú bankszámlájára köteles forintban megfizetni – **19.631,63 €**. A díj forintra történő átszámítása az óvadékra vonatkozó számla kibocsátásának napján irányadó MNB középárfolyamon történik.

Az óvadék összegéből le kell vonni azt az összeget, amelyet a Bérló a jelen Szerződés alapjául szolgáló bérleti szerződések és azok módosításai alapján, már óvadékként, a jelen Szerződés megkötését megelőzően, megfizetett.

10.3. A Bérbeadó a Bérlemények kialakításával kapcsolatos munkálatokat az óvadéknak a Bérbeadó bankszámláján történt jóváírását követően kezdi meg. A Bérló vállalja, hogy az óvadékokat legkésőbb a jelen Szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül átutalja.

10.4. Abban az esetben, ha Bérló késedelembe esik bármely fizetési kötelezettsége vagy egyéb a jelen Szerződésen alapuló kötelezettségének teljesítését illetően, úgy Bérbeadó jogosult követelését közvetlenül az óvadék összegéből érvényesíteni.

10.5. Bérló köteles haladéktalanul pótolni az óvadékból felhasznált összeget, legkésőbb a Bérbeadó értesítését követő 8 napon belül.

10.6. Bérbeadó a jelen Szerződés megszűnését követő 45 napon belül köteles a fel nem használt óvadék összegét egy összegben a Bérló részére visszafizetni. A Felek amennyiben úgy döntenek, a fel nem használt óvadék a bérleti díjba beszámítható, a bérleti időszak végén.

11. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÁTRUHÁZÁSA

11.1. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérló és Albérló, a Bérleményeket az illetékes hatóságok előtt székhelyként, telephelyként, fióktelepként bejelentse.

12. A BÉRLET MEGSZŰNÉSE

12.1. A jelen Szerződés megszűnik, ha

- azt a Felek közös megegyezéssel megszüntetik;
- az Irodaház vagy a Bérlemények megsemmisülnek;
- az arra jogosult Fél jelen Szerződés szabályai szerint a jelen Szerződést felmondja;
- a Bérló jogutód nélkül megszűnik;

- a bérleti jogviszonyt a bíróság megszünteti;
- a bérleti jogviszony hatósági határozat folytán megszűnik;
- a bérleti időszak lejár.

12.2. Bérbeadó különösen, de nem kizárólagosan a Bérlet alábbiakban felsorolt súlyos szerződésszegései esetében jogosult jelen Szerződés, írásban történő rendkívüli felmondására az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § rendelkezéseinek betartásával:

- Bérlet részben vagy egészben elmulasztja fizetési kötelezettségeit esedékességkor teljesíteni,
- nem veszi birtokba a Bérleményeket jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban,
- jogszabályban, illetve jelen Szerződésben meghatározott egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

12.3. Bérbeadó a rendkívüli felmondás alapjául szolgáló okról való tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles a Bérletet írásban felszólítani elmulasztott fizetési kötelezettsége teljesítésére, illetve a jogsértő magatartás megszüntetésére 8 napos határidő tűzésével. A nyolc napos határidő eredménytelen elteltét követően Bérbeadó ismételt, további nyolc napos határidő tűzésével, írásban felszólítja Bérletet fizetési kötelezettsége teljesítésére, illetve a jogsértő magatartás abbahagyására. Amennyiben az újabb nyolc napos határidő is eredménytelenül telik el, Bérbeadó a jelen Szerződést felmondhatja.

12.4. Amennyiben a jelen Szerződés lejárata előtti megszüntetésére a Bérletnek felróható okból kerül sor, úgy a Bérlet anyagi felelősséggel tartozik a Bérbeadónak okozott károkért, amelyek az elmaradt bérleti díjakból, valamint egyéb kiadásokból állnak.

12.5. A Bérlet azonnali hatállyal felmondhatja a jelen Szerződést, ha a Bérbeadó jelen Szerződésben vagy a jogszabályokban előírt lényeges kötelezettségét megszegi, különösen ha:

- a Bérlemények szerződésszerű használatra alkalmatlanok, vagy alkalmatlanná válnak, illetve nem felelnek meg a jelen Szerződésben foglalt előírásoknak, valamint a 2.2. pontban foglalt feltételnek, és a Bérbeadó az erre való felhívástól számított 8 napon belül a Bérleményeket nem teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá,
- a Bérbeadó a Bérlemények vonatkozásában a Bérletet a használatban korlátozza, vagy megakadályozza,
- a Bérbeadó valamely elszámolási kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére, az abban megjelölt határidőben nem tesz eleget,
- a Bérbeadó a Bérlet üzleti tevékenységét sértő magatartást tanúsít,
- A Bérbeadó a Bérlet Bérleményekbe történő bejutását nem biztosítja,
- a Bérbeadó az épületőrzési kötelezettségének nem tesz eleget.

13. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13.1. Felek megállapodnak, hogy minden, a jelen Szerződéssel kapcsolatos értesítést és közlést írásban kell megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatos értesítések és közlések akkor tekinthetők a másik Féllel közöltnek, amennyiben azt a Felek írásban teszik meg és személyesen, az átvétel igazoltatása mellett, vagy tértivevényes, bérmentesített levélben kézbesítik a másik Fél részére annak székhelyére.

13.2. Az értesítést és közlést kézbesítettnek kell tekinteni, amennyiben a tértivevényen „nem kereste” jelzés szerepel, amennyiben a küldemény átvételét a címzett megtagadta, illetve a címzett a küldeményt átvette, de a tértivevényt nem, vagy nem megfelelően írta alá.

13.3. A Felek a jelen Szerződés 13.1. pontjában szereplő cím esetleges megváltozásáról haladéktalanul értesítik egymást. Mindaddig, amíg a címváltozásról a Fél nem értesítette a másik Felet, a korábbi címre kézbesített küldeményt megfelelően kézbesítettnek kell tekinteni.

13.4. Jelen Szerződés kizárólag írásban, mindkét fél által cégszerűen aláírt okiratban módosítható vagy egészíthető ki.

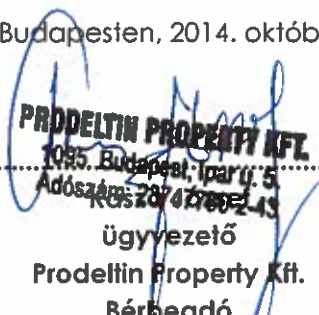
13.5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.


Felek jelen Szerződést, valamint annak mellékleteit, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, képviselőik által jóváhagyólag aláírják.

Jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. számú Melléklet: Bérbeadói nyilatkozat
2. számú Melléklet: Helységbérleti tervrajz (1. emelet)
3. számú Melléklet: Helységbérleti tervrajz (2. emelet)
4. számú Melléklet: Helységbérleti tervrajz (4. emelet)
5. számú Melléklet: Helységbérleti tervrajz (5. emelet)
6. számú Melléklet: Helységbérleti tervrajz (6. emelet)
7. számú Melléklet: Általános műszaki leírás
8. számú Melléklet: Kialakítási megállapodás
9. számú Melléklet: Parkolóhelyek kijelölését tartalmazó rajz
10. számú Melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv

Kelt, Budapesten, 2014. október 14. napján


PRODELTIN PROPERTY KFT.
1095. Budapest, Ipar u. 5.
Adószám: 24220099-2-43
Képviselet: 2014.10.14
Ügyvezető
Prodeltin Property Kft.
Bérbeadó


Kerekes György
vezérigazgató
MNKH Magyar Nemzeti Kereskedőház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Bérlő

MNKH Magyar Nemzeti Kereskedőház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Adószám: 24220099-2-43
1095 Budapest, Ipar u. 5.
Szála.: 10918001-00000031-69560002
4.

