

BÉRLETI (TERÜLETHASZNÁLATI) SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „szerződés”)

amely létrejött egyrészről a

- (1) **Skála-Metró Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1066 Budapest, Nyugati tér 1.; cégjegyzékszáma: 01-10-140596; adószáma: 27125292-2-42; képviselőjében **Béky Ildikó Ilona** vezérigazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”), valamint másrészről a
- (2) **BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.; cégjegyzékszáma: 01-10-046840; adószám: 23028966-4-44; Áfa csoportazonosítószám: 17781372-5-44; képviselőjében **Tóth Gábor** ingatlangazdálkodás és létesítmény-üzemeltetés vezető és **Vad György** üzemeltetés szakértő együttesen), mint bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: a „Felek”, illetőleg külön-külön: „Fél” a szövegkörnyezettől függően) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. *[Előzmények, a bérlet tárgya]*

A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon piros színnel bejelölt 1066 Budapest, Nyugati tér 1. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) Nyugati téri aluljáróban elhelyezkedő 8 m² alapterületű helyiségét, területét (a továbbiakban: „Bérlemény”).

2. *[A bérlet célja]*

Bérlő a Bérleményt **BKK jegy- és bérletértékesítés, azaz bérletpénztár üzemeltetése céljából veszi használatba** (a bérlet célja). Bérlő a bérlet céljának megfelelően jogosult a Bérleményen a rendeltetéséből adódó tevékenységet végezni, a tevékenységéhez köthető szükséges eszközeit, gépeit, anyagait tárolni, munkavállalóit az általa megszabott munkaidő és rend szerint a Bérleményben foglalkoztatni. **A Bérlemény más célra történő használatához, valamint harmadik személy részére bármely jogcímen történő használatba adásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.**

A 2. sz. melléklet tartalmazza a Bérlemény használatával kapcsolatos bérlői és bérbeadói feladatokat.

3. *[A bérlet tartama]*

A Felek a bérleti jogviszonyt **2028. január 31. napjáig tartó határozott időtartamra** hozzák létre, amely időtartam alatt a szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés határozott időtartamának lejártát megelőző legkésőbb [redacted] Felek bármelyike írásban nyilatkozhat arról, hogy a szerződés fenntartását nem kívánja (jogviszonyt lezáró nyilatkozat). Ebben az esetben a szerződés 2028. január 31-ével minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik. [redacted]

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti jogviszony azt a napot követő 1. naptári napon lép hatályba, amely napon a Bérbeadó és az Empanada Europe Korlátolt Felelősségű Társaság közötti bérleti szerződés megszűnt. **A Felek megállapítják, hogy a jelen bérleti jogviszonyuk 2022. december 30. napján lépett hatályba, amelyet a jelen szerződés 1. pontjában írt előzményekre tekintettel a jelen szerződés aláírásának a napján, utóbb foglalnak írásba.**

4. *[Bérleti díj, Üzemeltetési költség, Közülemi költségek, fizetési feltételek]*

4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérlemény bérleti díja (a továbbiakban: „**Bérleti díj**”) havi **250.000,- Ft + ÁFA**, azaz havi kettőszázötvenezer forint plusz általános forgalmi adó.

4.2. A bérleti díjon felül Bérelő köteles **28.000,- Ft + ÁFA/ hó**, azaz huszonnyolcezer forint plusz általános forgalmi adó per hónap összegű üzemeltetési költséget (a továbbiakban: „**Üzemeltetési költség**”) megfizetni a Bérleti díjjal megegyező esedékességgel. Felek rögzítik, hogy az Üzemeltetési költség fix összegű. Az Üzemeltetési költséghez kapcsolódó műszaki tartalom az Üzemeltetési feladatokról és költségek felosztásáról szóló **2. számú mellékletben** rögzített feladatok ellátása alapján került rögzítésre. Bérelő hűtés-fűtését és szellőzését Bérelő saját maga alakítja ki, saját költségén és maga üzemelteti a Skála-Metró Zrt. központi rendszerétől és más bérleményektől függetlenül.

4.3. A Bérelőnek a Bérlemény használatával közvetlenül összefüggő víz, elektromos áram és csatorna díja (a továbbiakban: „**Közülemi költségek**”) külön kerül felszámításra, melyet Bérelő a Bérlemény mérőberendezései által mért fogyasztás alapján havonta utólag köteles megfizetni Bérbeadónak közvetített szolgáltatásként.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy 2022. december 30. napjától kezdődően a Bérelő átmenetileg jogosult a Bérlemény területén kívül eső, a Felek által megjelölt mosdóhelyiség használatára, havi **15.000,- Ft + áfa**, azaz havi tizenötezer forint plusz általános forgalmi adó mosdóhasználati díj (a továbbiakban: „**Mosdóhasználati díj**”) ellenében, amelyet számla ellenében, havonta köteles megfizetni a Bérbeadó részére a jelen szerződés 4.6. pontja szerint. Felek a mosdóhasználat átmeneti jellege folytán kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérbeadó jogosult a mosdóhasználat jogának a

megszüntetésére, három (3) napos mosdóhasználati jog-felmondási idővel, amelyet a Bérlo a jelen szerződés aláírásával elfogad.

- 4.5. A Felek a **Bérleti díj, az Üzemeltetési költség és a Mosdóhasználati díj vonatkozásában az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény** (a továbbiakban: „Áfa tv.”) 58. § alapján havi, időszakonkénti elszámolásban **állapodnak meg**. Bérbeadó a szerződés mindkét fél által történt aláírását követően válik jogosulttá a Bérleti díjra és Üzemeltetési költségre vonatkozó, a hatályos jogszabályoknak és a szerződésben foglaltaknak megfelelő számla kibocsátására és Bérlo részére történő megküldésére.

- 4.6. Bérbeadó a **Bérleti díjról és az Üzemeltetési költségről, továbbá a 4.4. pont szerinti**

Bérlo részére. A szabályszerűen kiállított számlát Bérlo nevére (BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság; székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19 - 21.) kell kiállítani és mellékletekkel együtt kell benyújtani Bérlo részére. A számlát Bérbeadó kizárólag postai úton vagy elektronikus számlaként nyújthatja be, postai úton a 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19–21. címre, elektronikus számla esetében az eszamla@bkk.hu címre. A számlán fel kell tüntetni a Bérlo Áfa csoportazonosító számát (17781372-5-44), a teljesítés jogcímét, a teljesítés időszakát, a szerződés iktatószámát. Fentiek hiánya esetén Bérlo jogosult a számlát teljesítés nélkül visszaküldeni.

Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleti díjat és Üzemeltetési költséget, valamint a Mosdóhasználati díjat havonta, a tárgyhónapot megelőző hónap 1. napján kiállított számla igazolt kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül Bérbeadó

átutalással Bérbeadó részére megfizeti.

Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Közüzemi költségeket a 4.3. pontban foglaltaknak megfelelően a fenti fizetési határidővel kiállított számla ellenében fizeti meg Bérbeadó részére.

5. [Biztosíték, Óvadék]

- 5.1. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlo három (3) havi nettó Bérleti díjnak és Üzemeltetési költségnek megfelelő összeget **biztosítékként, óvadékként** (a továbbiakban: „Óvadék”) nyújt Bérbeadónak akként, hogy az Óvadék összegét a Bérlo a Bérbeadó által meghatározott bankszámlára átutalja. Felek az így átutalt összegben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) (5:95. §) alapján ezennel a Bérbeadó javára óvadéket alapítanak. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo az Óvadéket **2023. május 15.** napjáig köteles a fentiek szerint teljesíteni. Az Óvadékkal kapcsolatos kötelezettség nem, vagy nem megfelelő teljesítése esetén – amennyiben a Bérlo kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő nyolc (8) munkanapon belül sem tesz eleget - Bérbeadó jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani.

- 5.2. Az Óvadék összeg után Bérbeadó kamatot nem fizet, kamat Bérlo részére nem jár.

- 5.3. Bérbeadót az Óvadék összege felett megilleti a rendelkezés joga.

Bérlo köteles az Óvadéket (óvadék összegét) kiegészíteni

A Bérbeadó jogosult az Óvadékot a Bérló által nem teljesített és lejárt, fizetési kötelezettség kiegyenlítésére igénybe venni, amennyiben

Az Óvadék ezen túlmenően a Bérló fizetési kötelezettségeinek biztosítására szolgál (ideértve Bérbeadót ért károkat, kötbérigényeket, Bérló karbantartási kötelezettségének megszégéséből eredő követeléseket is), és az a bérleti díj fizetési kötelezettség teljesítését nem pótolja a bérlet lejárta előtt. Az Óvadékot a Bérbeadó jogosult felhasználni, ha a Bérló bármely fizetési kötelezettségét határidőre nem egyenlíti ki, saját maga vagy alkalmazottja, illetőleg ügyfele, vendége kárt okoz, és azt nem állítja haladéktalanul helyre, nem gondoskodik a Bérlemény karbantartásáról, vagy egyéb olyan magatartást tanúsít, amelyből Bérbeadónak kára származik.

Amennyiben a Bérbeadó az Óvadékból a fentiek szerint valamely összeget igénybe vesz, úgy a Bérló köteles az Óvadékot a Bérbeadó által megküldött írásbeli értesítés kézhezvételét követő nyolc (8) napon belül a Bérbeadó által levont összeggel megegyező összeggel kiegészíteni.

5.4. Az Óvadékkal kapcsolatos kötelezettség nem, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén – amennyiben a Bérló kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő nyolc (8) munkanapon belül sem tesz eleget - Bérbeadó jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani.

5.5. Ha az Óvadék felhasználására a bérlet megszűnéséig nem kerül sor, az Óvadék összegével Felek a bérleti jogviszony megszűnését elszámolnak, és annak elszámolás szerinti összegét a Bérbeadó köteles a Bérlónek visszatéríteni. Az elszámolás során figyelembe kell venni mindazon, még ki nem egyenlített Bérbeadói igényeket, amelyek a bérlet megszűnésével összefüggésben felmerülnek, de kiegyenlítésükre még nem került sor.

6. [Beszámítás]

Felek kifejezetten kizárják azt, hogy Bérló a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben - Bérló bíróság által jogerősen megítélt, vagy Bérbeadó által írásban elismert követelésén kívül - bármilyen esetleges követelését beszámítsa, így Bérló fizetési kötelezettségének teljes egészében, levonás nélkül köteles eleget tenni.

7. [Indexálás]

Felek megállapodnak, hogy a Bérleti díj és Üzemeltetési költség mértéke

megelőző év januártól decemberig terjedő időszakra számított éves, országos fogyasztói árindex értékével megemelkedik, amelyről a Bérbeadó minden évben az árindex hivatalos közzétételét követően a Bérlőt írásban értesíti. Az inflációs ráta mértékével megemelt Bérleti

díj és Üzemeltetési költség a következő évi emelés alapját képezi. A negatív indexálás kizárt. A Bérbeadó a Bérlet köteles írásban tájékoztatni az emelkedés mértékéről.

Abban az esetben, ha a tárgyév első napján, vagy azt megelőzően az előző évi fogyasztói árindex változásának a mértéke még nem ismert, úgy a Bérbeadó az előző évi fogyasztói árindex változás mértékének a hivatalos közzétételét követően először számlázott következő havi Bérleti díjjal egyidejűleg jogosult a tárgyév január 1. napjára visszamenő hatállyal a fogyasztói árindex-változást Bérlettel szemben érvényesíteni, illetve elszámolni.

Ha a fent nevezett árindex ebben a formában már nem kerül megállapításra, vagy nyilvánosságra hozatalra, úgy a megállapodott index helyére az ezt felváltó index lép; kétség esetén Felek az új index vezetését végző intézmény átváltási- vagy helyettesítési ajánlását fogják követni.

8. *[Hatósági engedélyek]*

Bérlet saját költségén köteles a Bérlet használatához, üzemeltetéséhez szükséges minden hatósági engedélyt (ideértve az üzemeltetéséhez szükséges érintésvédelmi, biztonságtechnikai és egyéb hatósági, műszaki engedélyeket is) beszerezni, fenntartani, és azok költségeit viselni.

9. *[Biztosítások, a Bérlet károsodása]*

A Bérlet kijelenti, hogy a Bérletre vonatkozóan – a jelen szerződés tartama alatt folyamatosan - rendelkezik bérleti felelősségbiztosítással, továbbá a Bérletben lévő eszközökre vonatkozóan vagyon- és felelősségbiztosítással rendelkezik.

Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan – a jelen szerződés tartama alatt folyamatosan - rendelkezik vagyon- és felelősségbiztosítással.

Amennyiben az Ingatlanban tűz, elemi csapás, baleset vagy egyéb káresemény (a továbbiakban együttesen: „Káresemény”) miatt kár keletkezik, azonban a Káresemény nem érinti a Bérletet, akkor a Bérbeadó ezeket a károkat megfelelően helyreállíttatja. Ilyen esetben a Bérleti díj nem csökken.

Amennyiben a Bérletet érintő Káresemény miatt a Bérlet a jelen szerződés szerinti célra részben vagy teljesen alkalmatlanná válik, akkor a Bérbeadó a Bérlettel köteles a helyreállítástól egyeztetni.

Amennyiben a Bérletet érintő Káresemény miatt a Bérlet használatra alkalmatlanná válna, úgy az alkalmatlanná válás időtartama a Bérlet Bérleti díjat, Üzemeltetési költséget nem fizet.

Amennyiben a Bérletet érintő Káresemény miatt a Bérlet használatában a Bérlet akadályoztatva van, de a Bérlet használatra alkalmas, úgy az akadályoztatás időtartama a Bérleti díj – akadályoztatással arányos - csökkentéséről a Felek egyeztetni és megállapodni kötelesek.

10. A Bérbeadó nem viseli a felelősséget a kárért – kivéve a szándékos vagy súlyos gondatlanságból okozott kárt -, amely a Bérlet biztosításának körébe tartozik, így különösen, ha a kár a Bérlet, a Bérlet esetleges albérletje, alkalmazottja, ügyfele és vendégei tulajdonában keletkezett.

11. *[A Bérlet átadása, állapota]*

A Felek a szerződés 1. pontjának második bekezdésében rögzített előzményekre tekintettel rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérletet **2022. december 30. napján – a folytatólagos használatra tekintettel - a Bérlet birtokába adta, Bérlet azt birtokába vette a jelen szerződés**

aláírásakor rögzített, a Felek által megtekintett és megismert, állapotban. A Bérlemény átadásának tényleges időpontját, a Bérlemény állapotát, felszereltségét és a birtokbaadással kapcsolatos minden lényeges körülményt a Felek állapotfelvételi jegyzőkönyvben rögzítették.

12. *[Ellenőrzési jog]*

A Bérbeadó a Bérló szükségtelen háborítása nélkül, előzetes egyeztetés alapján és ésszerű gyakorisággal jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű és a jelen szerződésnek megfelelő használatának ellenőrzésére.

13. *[Bérlemény átalakítási munkái]*

A Bérló a Bérleményben műszaki átalakításokat, átépítéseket csak a Bérbeadó előzetes engedélyével, saját költségére, saját kockázatára és saját felelősségére végezhet. A Bérló köteles az átalakítás engedélyezését előzetesen írásban kérni a Bérbeadótól a tervezett munka leírásával, szükség esetén tervekkel dokumentálva. Bérbeadó köteles harminc (30) napon belül érdemben válaszolni és indokolatlanul nem tagadhatja meg az engedélyt.

A Bérbeadó engedélye nem pótolja a munkálatokhoz szükséges hatósági engedélyeket, melyeket a Bérló saját eljárásban és saját költségére köteles beszerezni, a kivitelezést csak ezt követően kezdheti meg. Amennyiben az illetékes hatóság az engedélyt nem adja meg, a Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.

A Bérló az átalakítási munkálatokkal, átépítésekkel, felújításokkal korszerűsítésekkel kapcsolatban a 13. pont szerinti rendelkezések nem teljesítéséből, az engedélyek hiányából fakadóan a Bérbeadóval szemben a későbbiekben semmilyen igényt nem támaszthat.

14. *[Tervezett felújítási, karbantartási, korszerűsítési munkák]*

A Bérló tudomásul veszi és ellenszolgáltatás nélkül tűrni köteles, hogy a Bérbeadó a Skála Metró Áruházon („Ingatlanon”) felújítási, karbantartási, korszerűsítési, átalakítási munkálatokat végeztessen, azonban ezek a munkálatok nem akadályozhatják, zavarhatják a Bérlőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában. A Bérbeadó a jelentősebb, az épület szerkezeti elemeit, illetve a gépészeti berendezéseit, továbbá a közműellátottságot érintő munkálatokról előzetesen (minimum 14 munkanappal a munkakezdést megelőzően) köteles egyeztetni a Bérlóval. Ha a Bérbeadó által végzett/végeztetett munkálatok miatt ellehetetlenül a Bérlemény használata a Bérló a Bérlemény zárvatartásáról dönthet. Ez esetben azonban legfeljebb a zárvatartás idejére eső bérleti díjjal megegyező, de legfeljebb a 20. pontban meghatározott meghíúsulási kötbérrel megegyező összegű kártalanításra tarthat igényt, amely összeget Bérló teljes mértékű kompenzációként elfogad és amelyen felül semmilyen további igénnyel nem élhet a Bérló azzal, hogy ebben az esetben a Bérló közszolgáltatási feladataira tekintettel a Bérbeadó minimum tizennégy (14) munkanappal a zárvatartás időpontját megelőzően köteles a Bérlőt írásban értesíteni.

A Felek kijelentik, hogy a Bérló által elvégzett bármilyen felújítási, átalakítási, bővítési, korszerűsítési és minden más munkálatok eredményeként közöttük tulajdonközösség (közös tulajdon) nem jön létre, a Bérbeadó kifejezett írásbeli, joghatályos nyilatkozata hiányában a Bérló a Bérleményen és a Bérleményt magában foglaló Ingatlanon tulajdonjogot, vagy más jogot semmilyen jogcímen nem szerezhethet.

15. *[Megszűnés esetén a Bérlemény visszaadása]*

A Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérleményt átadás-átvételi jegyzőkönyv kíséretében, a birtokbaadáskori állapotában, [REDACTED]

A szerződés megszűnéskor a Bérlemény visszaadását Felek jegyzőkönyvben rögzítik az átadás-átvétel napjának, pontos időpontjának, a résztvevő személyek nevének, továbbá annak a körülménynek a feltüntetésével, hogy a Bérlemény visszaadása megtörtént.

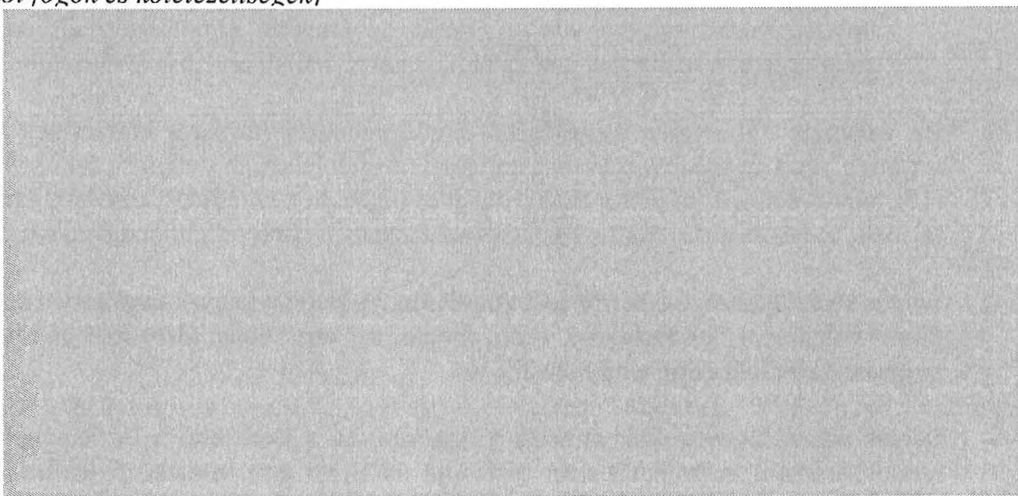
Az előző rendelkezéseknek ellent nem mondvá, és Bérbeadó törvényes zálogjogának sérelme nélkül Bérő az állag sérelme nélkül eltávolítható tárgyakat elviheti a bérlet megszűnéskor. Az állag sérelme, vagy helyreállíthatósága nélkül el nem távolítható berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá a Bérő által a Bérleményen végzett beruházások megtérítését Bérő a Bérbeadótól nem követelheti, ezek térítésmentesen a Bérbeadó tulajdonába mennek át.

16. *[Bérbeadói szavatosság]*

A Bérbeadó köteles a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas állapotban Bérő rendelkezésére bocsátani, a Bérő számára biztosítani a korlátozásmentes használatot. Bérbeadó szavatolja, hogy harmadik személynek a Bérleményre nincs olyan joga, amely a Bérőt a használatban korlátozza, vagy akadályozza. A Bérleménnyel kapcsolatos szavatossági igényekre a Ptk. szabályai a jelen szerződésben foglalt esetleges eltérésekkel irányadók.

17. *[Bérői jogok és kötelezettségek]*

17.1.



17.2. Az albérletbe adás, vagy a Bérlemény jelen szerződésben meghatározott céloktól eltérően hasznosítani csak Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával lehetséges.

17.3. Bérő viseli a **Bérleménye területén minden saját maga által beépített műszaki berendezés és egyéb saját eszköz** javítási, karbantartási és működtetési költségét. A szerződés szerinti, Bérő által telepített berendezések és eszközök karbantartásáról, fenntartásáról Bérő saját hatáskörben gondoskodik, továbbá viseli az ezekkel kapcsolatos költséget. Ezen túlmenően Bérő viseli a tevékenységéhez kapcsolódó összes közteher, és egyéb adók teljes összegét. Ennek megfelelően Bérő viseli a Bérlemény valamennyi egyéb berendezésének, felszerelésének, tartozékának karbantartására, cseréjére, felújítására, pótlására, hibajavítására vonatkozó valamennyi költséget, valamint ennek közterheit.

17.4. Bérő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a Bérbeadót tájékoztatja a Bérlemény bérletpénztári nyitvatartási idejéről az alábbiak szerint:

H-V: 6.30-18.30

Bérlő ennek változása esetén köteles Bérbeadót előzetesen írásban tájékoztatni a nyitvatartásról.

17.5. A Bérlő köteles:

- a Bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni;
- a Bérleményben a nagyjavítás körébe nem tartozó kisebb javításokat elvégezni és a Bérlemény állagát megőrizni;
- az általa a Bérleményben okozott kárt megtéríteni;
- a Bérlemény használata során a vonatkozó egészségügyi, tűzrendészeti, munkavédelmi és egyéb hatósági rendelkezések betartásáról gondoskodni;
- jogszabályban foglalt egyéb kötelezettségeit teljesíteni.

17.6. Bérlő köteles továbbá a bérelt terület (Bérlemény) tisztántartására, takarítására saját költségén és felelősségére azzal, hogy ezen kötelezettségének esetleges elmulasztása esetén a Felek előzetesen egyeztetett együttes helyszíni bejárását, továbbá a Bérlő eredménytelen és megfelelő határidő kifizetésével megtörtént felszólítását követően - Bérbeadó jogosult a területet a Bérlő költségére kitakarítani.

17.7. A Bérlő köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel vagy, ha a Bérlemény állaga bármely körülmény folytán veszélyeztetve van. A Bérlő az értesítés elmulasztásából eredő károkat megtéríteni, a szükséges munkálatok Bérbeadó általi elvégzését tűrni köteles.

18. Ha valamely Fél a jelen szerződésből eredő valamely lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi, és a szerződésszegő magatartással írásbeli felszólítás ellenére sem hagy fel tizenöt (15) napon belül, a sérelmet szenvedett Fél jogosult e szerződést a másik Félhez intézett írásbeli, indokolással ellátott nyilatkozatával azonnali hatályú felmondással megszüntetni.

Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha Bérlő a jelen szerződésben meghatározott díjak fizetésével késedelembe esik, illetve az erre vonatkozó írásbeli felszólításban meghatározott időpontig nem teljesít.

Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha a Bérbeadó a Bérlemény Bérlő általi rendeltetésszerű használatát nem biztosítja és Bérlő erre vonatkozó írásbeli felszólítása szerinti ésszerű és elvárható időt követő 8 (nyolc) napon belül nem orvosolja.

Amennyiben Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a szerződés, úgy köteles a Bérlőnek az átalakítások során, vagy azt követően végzett, igazolt beruházási költségei arányos részét megtéríteni. Bérbeadó köteles továbbá a felmondással összefüggésben Bérlőnek okozott indokolt és igazolt károkat és költségeket megtéríteni.

Bármely fél jogosult jelen szerződés azonnali hatályú felmondására továbbá, ha a másik Fél fizetése képtelenné válik és azt az illetékes bíróság jogerősen megállapította, és elrendelte annak felszámolását.

19. A Bérlő a szerződés megszűnése esetén semmiféle kártalanításra vagy cserehelyiségre nem tarthat igényt. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszüntetése vagy megszűnése esetén a Bérleményt köteles a Bérbeadó birtokába visszaadni függetlenül attól, hogy a Felek között esetleg a bérleti jogviszony megszüntetése vagy megszűnése kérdésében bármilyen (jog)vita merülne fel, valamint függetlenül a Felek között a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos esetleges bármely jogvitától. A szerződés

megszűnéskor a Bérlemény visszaadását Felek jegyzőkönyvben rögzítik, az átadás-átvétel napjának, pontos időpontjának, a résztvevő személyek nevének, továbbá annak a körülménynek a feltüntetésével, hogy a Bérlemény visszaadása megtörtént.

20. A bérleti szerződés megszűnése esetén, amennyiben a Bérelő a Bérlemény visszaadásával késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult a késedelembe esés napjától [redacted]. Amennyiben a Bérelő a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 (azaz nyolc) napon belül nem adja vissza a Bérleményt a jelen szerződésben rögzített állapotban, akkor a Bérbeadó a kilencedik naptól jogosult a Bérleményt, mint saját tulajdonát visszavenni.

Hibás teljesítés esetén Bérbeadót kötbér és kártérítési felelősség terheli. A **hibás teljesítési** [redacted] a rendeltetésszerű használatot akadályozó, a Bérbeadónak felróható okból bekövetkező hiba felfedezésétől annak kijavításáig terjedő időre. A számított hibás teljesítési kötbér összege nem haladhatja meg a napi kötbér tízszeresét. Amennyiben Bérbeadó a hibát nem javítja ki, vagy a hibajavítást haladéktalanul nem kezdi meg, és a Bérelő által adott póthatáridőben sem orvosolja, Bérelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amely esetben Bérbeadó kötbér fizetésére köteles és kártérítési felelősséggel tartozik. A Bérelő ezen felmondási jogát a Bérbeadóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. Az azonnali felmondás a Bérbeadó meghíúsulási kötbér fizetési kötelezettségét nem érinti.

Bérelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbi esetekben:

- a) a Bérbeadó ellen jogerős határozattal elrendelt felszámolási eljárás indult;
- b) a Bérbeadó ellen jogerős határozattal elrendelt végrehajtási eljárás indult [A jelen (b) albekezdés szerinti felmondási jog nem illeti meg a Bérelőt olyan végrehajtási eljárások tekintetében, amelyeket a Bérbeadó az azokról való tudomásszerzését követően tizenöt (15) munkanapon belül jóhiszeműen és kellő alapossgal megtagad vagy vitat, vagy a végrehajtási eljárás alapjául szolgáló tartozást kiegyenlíti.]
- c) a Bérbeadó végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen.

Amennyiben a szerződés a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a Bérbeadó a nettó éves Bérleti díj [redacted] megfelelő összegű **meghíúsulási kötbért** köteles fizetni.

A kötbérigények érvényesítése nem zárja ki a szerződésszegésből eredő egyéb igények érvényesítésének lehetőségét.

21. [Kapcsolattartás]

Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során írásban (e-mail, levél stb.) kommunikálnak egymással. Amennyiben a döntés, intézkedés halaszthatatlan voltára, személyes jelenlétre vagy valamely más fontos körülményre tekintettel az írásbeli kommunikáció nem lehetséges, vagy nem célszerű, vagy nem gazdaságos, a Felek jegyzőkönyvezett szóbeli közlése is hatályos. A szóbeli közlés tárgyát a szerződés teljesítésére vonatkozó, valamint a jogosultságokat és kötelezettségeket lényegesen érintő esetben írásban is haladéktalanul rögzíteni kell.

A szerződés bármely módosítása, továbbá a Felek által minden szerződéses jogkövetkezmény érvényesítése csak írásban, a Felek képviselői által cégszerűen aláírt formában történhet. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek szerződésben nevesített kapcsolattartóinak vagy a cégjegyzékbe bejegyzett adataiknak a megváltozása. A fenti körbe tartozó változásról a Felek kötelesek értesíteni egymást.

Felek kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden olyan tényről, eseményről és

körülményről, amely a szerződés szerű teljesítést veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő következményekért a mulasztó Fél felelős.

Felek rögzítik, hogy szerződéses jogviszonyaik tekintetében a partnercégek kapcsolattartóinak személyes adatait a jogszabályi előírásoknak megfelelően kezelik a vonatkozó adatkezelési tájékoztatójuk szerint. Legkésőbb jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Felek kötelesek egymásnak átadni ezen tájékoztatót vagy közölni annak elektronikus elérési helyét.

Bérlő Adatvédelmi és személyes adatkezelési tájékoztatójának elérési útvonala:
<https://bkk.hu/magunkrol/adatvedelem/>

Bérbeadó adatvédelmi és személyes adatkezelési tájékoztatója elérhető Bérbeadó székhelyén.

Kijelölt kapcsolattartók:

Bérbeadó részéről:

név:

beosztás:

telefon:

e-mail:

Bérlő részéről:

név:

beosztás:

telefon:

e-mail:

A kapcsolattartók személyében vagy egyéb adataiban bekövetkező, továbbá bármely Félnek a szerződésben meghatározott adataiban történő változásról a változást követően haladéktalanul értesíteni kell írásban a másik Felet.

22. Ha a bérleti szerződés bármely előírása sértene a vonatkozó jogszabályokat vagy a bérleti szerződés teljesítése folyamán érvénytelenné válna, akkor ez az érvénytelenség nem érinti a bérleti szerződés egészét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést olyan érvényes előírással kell helyettesíteni, amely legjobban megfelel a Felek által a bérleti szerződés egészével elérni kívánt gazdasági célnak.

23. *[Titoktartási rendelkezések]*

A Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: „Infotv.”) rendelkezései a jelen szerződéssel összefüggésben alkalmazandók, a Felek adatkezelésére e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés tárgyát képező jogviszonnyal, valamint azok teljesítése során, vagy azokkal összefüggésben tudomásukra jutott minden információt, tényt, tájékoztatást, egyéb adatot és az azokból készített összeállítást, amelynek illetéktelenek által történő megszerzése, hasznosítása, másokkal való közlése vagy nyilvánosságra hozatala a jogosult jogos pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekét sértene vagy veszélyeztetné, ideértve az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott know-how-t is, üzleti titokként (a továbbiakban együtt: „Titok”) kötelesek kezelni, és azokat kizárólag a szerződés teljesítése céljából használhatják fel, a másik Fél előzetes, írásbeli engedélye nélkül nem hozzák nyilvánosságra, és illetéktelen személyek tudomására nem hozhatják, sem a szerződés hatályának fennállása alatt, sem azt követően.

Közérdekből nyilvános adatként nem minősül üzleti titoknak a központi és a helyi önkormányzati költségvetés, illetve az európai uniós támogatás felhasználásával, költségvetést érintő juttatással, kedvezményel, az állami és önkormányzati vagyon kezelésével, birtoklásával, használatával, hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel, annak megterhelésével, az ilyen vagyont érintő bármilyen jog megszerzésével kapcsolatos adat, valamint az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli. A nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz - így különösen a védett ismerethez - való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét.

Bérbeadó és a jogszabályi rendelkezések által megengedett körben Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a Titkot a vele jogviszonyban álló más személyek (alkalmazottak, alvállalkozók, illetve egyéb közreműködők) is üzleti titokként kezeljék, mind a szerződés hatálya alatt, mind azt követően.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a jogviszony utolsó napjától számított meghatározatlan ideig terheli a Felet, és a jogszabályi rendelkezések által megengedett körben a Felet és a vele jogviszonyban álló más személyeket a titoktartási kötelezettség.

Ezen rendelkezéseknek Felek a velük jogviszonyban álló más személyek részére történő megismertetése, betartatása, illetve a betartatásának ellenőrzése Felek kötelessége, illetve felelőssége. A jogosulatlan nyilvánosságra hozatalból származó hátrányok elhárításához, illetve kiküszöböléséhez szükséges költségek – az esetleges titoksértésért fennálló felelősségen túl – Feleket terhelik, kivéve, ha bizonyítja, hogy a titok megőrzése és megőriztetése tekintetében nem követett el szerződésszegést vagy jogszabálysértést.

24. *[Vis maior]*

Felek mentesülnek a szerződésszegés következményei alól, amennyiben a szerződésszerű teljesítést rajtuk kívül álló, előre nem látható, elháríthatatlan esemény, cselekmény fizikailag vagy más módon gátolja (a továbbiakban: „**Vis maior**”). A Felek ilyen Vis maior eseménynek tekintik különösen a természeti és más katasztrófákat (pl. villámcsapás, földrengés, árvíz, tűzvész, robbanás, járvány), háborús vagy más konfliktusokat (zendülés, rendzavarás, zavargások, forradalom, államcsíny, polgárháború, terrorcselekmények, embargót stb.).

A Vis maiorra hivatkozó Felet terheli annak bizonyítása, hogy a Vis maior eseménynek a szerződésszerű teljesítésre kiható következményét az adott helyzetben elvárható gondosság tanúsítása esetén sem – vagy csak aránytalan áldozat árán – lehetett volna elhárítani.

Felek rögzítik, hogy Vis maior esemény bekövetkezése esetén a Felek szerződésszegés következményei alóli mentesülésének feltétele annak hitelt érdemlő igazolása, objektív alátámasztása, hogy a szerződésszerű teljesítést rajta kívül álló, szerződéskötéskor nem ismert és előre nem látható elháríthatatlan esemény, vagy cselekmény gátolta, amely ok-okozati összefüggésben áll a nem szerződésszerű teljesítéssel.

A teljesítésében akadályozott Félnek a felismerését követően haladéktalanul értesíteni kell a másik szerződő Felet írásban a helyzetről és a helyzet okáról. Ha írásban a másik szerződő Fél eltérően nem rendelkezik, folytatni kell a Vis maior által nem érintett szerződéses kötelezettségeinek teljesítését annyiban, amennyiben a teljesítést a Vis maior helyzet fennállása lehetővé teszi, és a szerződéses együttműködés követelménye alapján elvárható összes, a Vis maior esemény által nem érintett eszközt fel kell használnia a teljesítés

érdekében. Amennyiben a mentesülés indoka megszűnik, úgy erről a tényről a másik felet is haladéktalanul értesíteni kell (írásban is), továbbá lehetőség szerint arról is tájékoztatni kell, hogy a mentesülés indokát jelentő különleges körülmények miatti késedelmes intézkedéseket mikor foganatosítják.

Felek a Vis maior kapcsán rögzítik, hogy a szerződés szempontjából járványnak tekintik a szerződés hatálybalépését követően bekövetkezett olyan egészségügyi helyzetet, amely megfelel a fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendeletben meghatározott fogalomnak és amely kapcsán a Kormány, önkormányzat vagy bármely illetékes hatóság megállapítja a járvány bekövetkezését és korlátozó intézkedéseket vezet be.

25. A Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük korlátozva, vagy kizárva nincs.
26. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. §. (3) bekezdése szerint Felek rögzítik, hogy energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Bérő kijelenti, hogy a tanúsítványt részére Bérbeadó elektronikusan megküldte.
27. Az Ingatlan tulajdonjogának teljes vagy részleges átruházása esetén Bérbeadó a Bérővel szemben csak és kizárólag az Ingatlan tulajdonjogának átruházásáig, és saját felróható magatartásáért felel.
28. Jelen szerződés az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
 1. számú melléklet: alaprajz
 2. számú melléklet: üzemeltetési feladatok és költségek felosztása
 3. számú melléklet: a szerződés 17.1. pont szerinti, már kihelyezett arculati elemek
29. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a vonatkozó magyar jogszabályok az irányadók, különös tekintettel a Ptk. rendelkezéseire.

A jelen tizenkét (12) számozott oldalból és három (3) darab mellékletből álló szerződés egymással tartalom és forma szerint mindenben megegyező négy (4) eredeti példányban készült, amelyből kettő (2) példány a Bérbeadót, kettő (2) példány a Bérőt illet.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat elolvasták, közösen értelmezték, és, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023. 05. 08.

Budapest, 2023. 05. 02.