



BUDAPESTI
KÖZLEKEDÉSI
KÖZPONT

2022/5-12/2022/2022

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

EMPANADA EUROPE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

valamint

BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

között

2022.



ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „Szerződés”),

amely létrejött egyrészről az

Empanada Europe Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1085 Budapest, Salétrom utca 4.

cégjegyzékszám: 01-09-393942

adószám: 28969480-2-42

mint Bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”)

másrészről

BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.

cégjegyzékszám: 01-10-046840

adószám: 23028966-4-44

áfa csoportazonosító szám: 17781372-5-44

mint Bérlet (a továbbiakban: „Bérlet” vagy „BKK Zrt.”)

a továbbiakban bármelyikük „Fél”, együttesen „Felek” között, az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó az ingatlan tulajdonosával, a Skála-Metró Ingatlanhasznosító Zrt. (a továbbiakban: „Tulajdonos”) kötött bérleti szerződés (a továbbiakban „Főbérleti Szerződés”) alapján bérli a „üzlethelyiség” megnevezésű, 178,4 m² alapterületű, természetben **1066 Budapest, Nyugati tér 1.** alatt található ingatlant, melyből összesen 13m² alapterületű helyiséget az 1. sz. melléklet szerinti alaprajzon piros határvonalakkal jelölt területet albérletbe ad. Az ingatlan az aluljáró szinten található.

1.2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó albérletbe adja, Bérlet bérbe veszi az 1.1 pontban nevezett ingatlant (a továbbiakban: „Bérlemény”) a Felek által előzetesen leegyeztetett műszaki tartalom és elrendezés szerint.

1.3. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérlemény leválasztásának és közművel történő ellátásának költségeit Bérbeadó a jelen Szerződés aláírását követően a Bérlet által a Bérlemény birtokbavételétől számított nyolc (8) napon belül kiállított számla alapján az alábbiak szerint köteles megfizetni a Bérlet részére:

- Elektromos hálózat bővítése és bekötése 3*16A teljesítménnyel	80.000 Ft + ÁFA
- Víz és csatorna kiállások kiépítése, valamint a két bérlemény közti válaszfal kiépítése, glettelése és festése	180.000 Ft + ÁFA
- Légtechnikai csövezés és a Bérleményen belüli kiállítás kiépítése	120.000 Ft + ÁFA
Fentiek összesen:	380.000 Ft + ÁFA

- 1.4. Bérlet a Bérleményt a tevékenységéhez és működéséhez kapcsolódó **bérletpénztár üzemeltetése céljából** veszi bérbe. Bérlet 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.
- 1.5. Bérbeadó kijelenti és jótáll azért, hogy jogosult az 1.1 pontban nevezett ingatlan – jelen szerződésben meghatározott részének – albérletbe adás útján történő hasznosítására és ennek alapján a jelen Szerződés megkötésére, valamint harmadik személynek nincs olyan joga, követelése, igénye, amely a Bérlemény (adott részének) jelen szerződés szerinti bérbeadását/albérletbe adását akadályozná, korlátozná, vagy ellehetetlenítené.

2. A BÉRLET IDŐTARTAMA

- 2.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó **2026. szeptember hó 26.** napjáig tartó határozott időtartamra (a továbbiakban: „**Időtartam**”) bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Bérleményt:
- 2.2. Bérbeadó a Bérleményt a Szerződés aláírásától számított 3 napon belül adja át. A Bérlemény Bérlet részére történő átadásának tényleges időpontját, a Bérlemény állapotát, felszereltségét és a birtokbaadással kapcsolatos minden lényeges körülményt a Felek jelen Szerződés **2. számú melléklet** szerinti átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik (a továbbiakban: „**Bérlet Kezdeté**”).
- 2.3. A Bérlet jogosult a Bérlet Időtartamát annak lejáratá előtt legkésőbb 3 (azaz három) hónappal Bérbeadónak küldött írásbeli értesítéssel egy alkalommal **5 (öt) évre („Opció Időtartam”)** meghosszabbítani. Az Opció Időtartamra a Bérlet Időtartamának utolsó napján hatályos bérleti feltételeket kell alkalmazni.
- 2.4. Amennyiben Bérlet a fenti 2.3. pont szerinti nyilatkozatát az ott megjelölt határidőben elmulasztja megtenni, azt úgy kell tekinteni, hogy a Bérlet a Bérlet Időtartamát nem kívánja meghosszabbítani.

3. BÉRLETI DÍJ, ÜZEMELTETÉSI DÍJ, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 3.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlet által a Bérbeadónak fizetendő Bérleti díjat **230.000,- Ft (azaz Kettőszázharmincezer forint) / hó + ÁFA** (továbbiakban: „**Bérleti díj**”) összegben határozzák meg. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jogviszony Felek között hónap közben kezdődik, vagy fejeződik be, úgy a Bérletnek az adott hónapra nem a teljes havi Bérleti és Üzemeltetési díj, hanem annak a teljesítési napokra vetített időarányos része jár.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy a havi bérleti díj, 2023. január 1-ével kezdődően évente, az Európai Statisztikai Hivatal (Eurostat) hivatalos honlapján közzétett előző naptári évre megállapított HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) fogyasztói-árindex növekedésének mértékével arányosan emelkedik. A fentiek alapján indexált bérleti díj a következő évi bérleti díj alapját képezi, amit az előző szabályok szerint kell indexálni. Negatív indexálásra nem kerül sor, azaz a bérleti díj az indexálás eredményeként nem csökkenhet.

A Bérbeadó a Bérlet a bérleti díj változásáról írásban értesíti.

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.

- 3.3. A Bérleti díjon felül a Bérlemény üzemeltetési költségét (továbbiakban: „Üzemeltetési díj”) a Bérlet havonta fizeti a Bérleti díjjal együtt, az Üzemeltetési díj **18.720,- Ft (azaz Tizennyolcezer-hétszázhusz forint) / hó + ÁFA**. Az Üzemeltetési díj magában foglalja az alábbi költségeket:

- a bérleményhez tartozó közös területek fenntartási és karbantartási költségeit,
- a bérleményhez tartozó gépészeti, légtechnikai és elektromos rendszerek üzemeltetési és karbantartási költségei, valamint a jogszabályban meghatározott tanúsítványok biztosítását,
- az üzemeltető cég megbízási díját, könyveléshez kapcsolódó költségeket, valamint az üzemeltető személyzet költségeit,
- ingatlanhoz kapcsolódó adók, közterhek, biztosítási és egyéb díjak,
- a Bérbeadó által - nyitvatartási időben – kötelezően biztosított mosdóhasználat költségeit
- kommunális hulladék elszállítási díját.

- 3.4. A Bérletnek a Bérlemény használatával közvetlenül összefüggő gáz, víz, elektromos áram és csatorna díja külön kerül felszámításra, melyet Bérlet a Bérlemény mérőberendezései által mért fogyasztás alapján havonta köteles utólag megfizetni Bérbeadónak közvetített szolgáltatásként. A számlán fel kell tüntetni, hogy a számla közvetített szolgáltatást tartalmaz. A Felek rögzítik, hogy az elszámolás alapjául az energiaszolgáltató egységárait és a számlán szereplő hatósági díjakat alkalmazzák.

Felek megállapodnak, hogy a Bérlet köteles gondoskodni a Bérlemény közvetlen fogyasztását mérő megfelelő mérőberendezések felszereléséről, ennek a kötelezettségének a Bérlet legkésőbb a Szerződés aláírását követő 60 napon belül köteles eleget tenni. A mérőberendezések felszereléséig tartó átmeneti időszakban a Bérlet a Bérlemény közüzemi díjait úgy köteles megtéríteni a Bérbeadó részére, hogy a 3.3. pontban rögzített Üzemeltetési Díj összegén felül megfizeti a Bérbeadó részére a teljes - Bérbeadó által bérelt - ingatlan adott időszakra vonatkozó közüzemi díjainak (a Bérbeadó köteles számlával igazolni) a Bérleményre eső, négyzetméter-arányos részét.

- 3.5. A Felek a bérleti és üzemeltetési díj vonatkozásában az Áfa tv. 58. § alapján havi, utólagos elszámolásban állapodnak meg. Bérbeadó a Szerződés mindkét fél által történt aláírását követően válik jogosulttá a Bérleti és Üzemeltetési díjra vonatkozó, a hatályos jogszabályoknak és a szerződésben foglaltaknak megfelelő számla kibocsátására és Bérlet részére történő megküldésére.

- 3.6. Bérbeadó a Bérleti és Üzemeltetési díjról legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap 8. napján

állítja ki a számlát Bérő részére. A szabályszerűen kiállított számlát Bérő nevére BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19 - 21.) kell kiállítani és mellékletekkel együtt kell benyújtani Bérő részére. A számlát Bérő kizárólag postai úton vagy elektronikus számlaként nyújthatja be, postai úton a 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21. címre, elektronikus számla esetében az eszaml@bkk.hu címre. A számlán fel kell tüntetni a Bérő Áfa csoportazonosító számát, a teljesítés jogcímét, a teljesítés időszakát, a Szerződést, illetőleg az adott Megrendeléseket egyértelműen beazonosító adatokat. Fentiek hiánya esetén Bérő jogosult a számlát teljesítés nélkül visszaküldeni.

- 3.7. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleti és Üzemeltetési díjat legkésőbb a számla a Bérő által igazolt kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül Bérő MKB Banknál vezetett **10102103-64085700-01005004** számú bankszámlájára történő átutalással megfizeti.
- 3.8. Bérő a teljesítés során előleget nem kérhet, Bérő pedig előleget nem adhat. Bérő késedelmes fizetés esetén a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

- 4.1. Bérő a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a Bérő részére. Bérő szavatolja, hogy harmadik személynek a Bérleményre nincs olyan joga, amely a Bérőt a használatban korlátozza, vagy akadályozza. Ehhez kapcsolódóan a Bérő kijelenti, hogy a Tulajdonos a Bérlemény albérletbe adásához jelen Szerződés aláírását megelőzően hozzájárult. Bérő szavatolja a bérlet tárgyának szerződésszerű használhatóságát és a szerződéses használatra való alkalmasságát a bérlet teljes időtartama alatt. A Bérleménnyel kapcsolatos szavatossági igényekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) szabályai a jelen Szerződésben foglalt esetleges eltérésekkel irányadók.
- 4.2. Bérő hozzájárul a Bérővel való megegyezés alapján, hogy Bérő a saját költségén a Bérleményen a bérletpénztár kialakításához, üzemeltetéséhez szükséges átalakításokat, kivitelezési munkákat végezzen a Szerződés **3. számú mellékletében** foglalt Műszaki leírás szerint. Bérő kijelenti továbbá, hogy az általa bérelt ingatlan és az albérletbe adott területre vonatkozóan a Tulajdonostól előzetes jóváhagyást kapott a Bérlemény és annak határoló szerkezeteinek, különös tekintettel a portálfelületeinek szerkezeti átalakítására. A Felek rögzítik továbbá, hogy az engedélyköteles beavatkozások/átépítések esetében az érintett fél köteles a hatósági engedélyeket beszerezni és az ezzel járó költségeket viselni.
- 4.3. Bérő csak Bérő előzetes írásbeli engedélye birtokában jelenítheti meg arculati elemeit a Bérleményen. Bérő köteles hirdetését mindenkor a Tulajdonos által előzetesen írásban meghatározottak szerint elhelyezni, erre tekintettel (ideértve a már elhelyezett, vagy elhelyezhető feliratokat, táblákat, hirdetéseket is), ha a Tulajdonos jelen szerződés aláírását követően új előírásokat léptet hatályba, Bérő köteles annak megfelelően eljárni, így különösen, ha Tulajdonos a homlokzaton elhelyezhető hirdetések, feliratok, táblák rendje tekintetében a Skála-Metro kiterjedő belső szabályzatot hoz létre.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben ehhez a Tulajdonos hozzájárul, a Bérő jogosult a Bérleményt működésével összefüggésben a Fővárosi Önkormányzat vagy a Bérő tulajdonosi érdekeltségébe tartozó cégeknek albérletbe adni. A Bérő jelen pont szerinti hasznosítási

szándékáról köteles Bérbeadót előzetesen írásban értesíteni és felhívni a Bérbeadót, hogy járjon el a tulajdonosi hozzájárulás beszerzése érdekében.

Ezen kívül más személy részére albérlétként adás, vagy a Bérlemény jelen Szerződésben meghatározott céloktól eltérően hasznosítani csak Bérbeadó és a Tulajdonos előzetes írásos hozzájárulásával lehetséges.

- 4.4. Bérő jogosult elmozdítani és elvinni azt a felszerelést, berendezési tárgyat és bútort, melyet saját költségén tett a Bérleménybe.
- 4.5. Bérő által használt telekommunikációs kapcsolat(ok) költségeit Bérő közvetlenül az általa kiválasztott és közvetlenül szerződött szolgáltató számlái alapján köteles megfizetni.
- 4.6. Bérő viseli a Bérlemény 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.
- 4.7. Bérő a Bérlemény bérletpénztárként üzemeltetésének megkezdését megelőzően, valamint utóbbi változás esetén köteles Bérbeadót előzetesen írásban tájékoztatni a nyitva tartásról.
- 4.8. Felek rögzítik, hogy a bérletpénztár kialakításához szükséges kivitelezési munkálatokhoz kapcsolódó dokumentumokat Bérő előzetesen bemutatja és egyeztetni Bérbeadóval, amelyek elvégzéséhez Bérbeadó a szerződés aláírásával járul hozzá. A Bérő a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a Bérleményben a bérletpénztár kialakításához szükséges munkálatokon kívül semmiféle további átalakítást nem végezhet. A Bérő köteles az átalakítás engedélyezését előzetesen írásban kérni a Bérbeadótól a tervezett munka leírásával, szükség esetén tervekkel dokumentálva. Bérbeadói hozzájárulás esetén az átalakítást a Bérő saját költségére és kockázatára végzi el. A Bérbeadó engedélye nem pótolja az átalakításhoz szükséges hatósági engedélyeket, melyeket a Bérő saját eljárásban és saját költségére köteles beszerezni, a kivitelezést csak ezt követően kezdheti meg. A Bérő felel az engedélyezett munkák szakszerű kivitelezéséért.
- 4.9. A Bérő a Bérlemény átalakítási, felújítási, illetve karbantartási munkáit úgy köteles végezni, hogy az épület egyéb helyiségeinek használatát, valamint a többi bérő tevékenységét nem, vagy csak kivételesen, Bérbeadó által jóváhagyott módon és átmeneti jelleggel akadályozhatja. Az átalakítási munkák kezdési időpontjáról, illetve várható befejezésről Bérő Bérbeadót köteles előzetesen értesíteni.
- 4.10. A Felek kijelentik, hogy a Bérő által elvégzendő 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 Bérő a Bérleményen (Ingatlanon) tulajdonjogot semmilyen jogcímen nem szerezhet. Felek szintén kijelentik, hogy Bérbeadó engedélye a Bérleménnyel kapcsolatos és Bérő által kezdeményezett, vagy érdekkörében felmerült munkák elvégzése tekintetében kiterjesztően nem értelmezhető, így Bérbeadónak a kialakítással kapcsolatos bármilyen nyilatkozata, vagy eljárása nem jelenti azt különösen, hogy Bérbeadó ezen kialakítási munkák jogszerűsége

tekintetében bármely elfogadást tett.

- 4.11. Bérló és alkalmazottai (teljesítési segédei) kötelesek az épületre előírt valamennyi hatósági, így különösen tűzrendészeti és balesetvédelmi, valamint a földem terhelésével kapcsolatos előírásokat, valamint az Skála-Metro belső rendjével kapcsolatos előírásokat betartani. Felek rögzítik, hogy ezen szabályzatokat a Bérbeadó a Szerződés aláírását megelőzően elérhetővé tette a Bérló részére.
- 4.12. Bérló - ha a Bérleményben olyan berendezést kíván elhelyezni, vagy ezek elhelyezését/elrendezését megváltoztatni, amely az Skála-Metro statikai-dinamikai állapotát hátrányosan befolyásolhatja -, köteles az elhelyezést megelőzően statikai és/vagy dinamikai szakvéleményt készíttetni és Bérbeadónak átadni annak igazolására, hogy a berendezés (elhelyezése) statikai – dinamikai szempontból megfelelő.
- 4.13. A Bérbeadó, illetve a Tulajdonos a Bérló szükségtelen háborítása nélkül, előzetes egyeztetés alapján és ésszerű gyakorisággal jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű és a jelen Szerződésnek megfelelő használatának ellenőrzésére. Rendkívüli helyzetben Bérbeadó vagy a Tulajdonos illetőleg azok közreműködői, teljesítési segédjei jogosultak Bérló egyidejű értesítésével, legkésőbb 48 órán belül felvett jegyzőkönyv mellett a Bérleménybe bejutni.

5. TITOKTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 5.1. 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 Megrendelő adatkezelésére e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés tárgyát képező jogviszonnyal, valamint azok teljesítése során, vagy azokkal összefüggésben tudomásukra jutott minden információt, tény, 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 sértené 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.
- 5.3. 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.
- 5.4. Bérbeadó és a jogszabályi rendelkezések által megengedett körben Bérló 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.

- 5.5. 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.
- 5.6. 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 megőrztetése tekintetében nem követett el szerződésszegést vagy jogszabálysértést.

6. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, FELMONDÁSA

- 6.1. Felek kifejezetten rögzítik, hogy nem jogosultak a Szerződés rendes felmondással történő megszüntetésére.
 - 6.2. Bérlo a Szerződést a szerződéskötéstől számított 36. hónapot megelőző 3 (három) hónapon belül indokolás nélkül felmondhatja. Ebben az esetben a Felek 90 (kilencven) napos felmondási határidőben állapodnak meg.
 - 6.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Szerződés albérleti szerződés, így annak hatálya szorosan kapcsolódik a Bérbeadó és a Tulajdonos között létrejött Főbérleti Szerződéshez. Így abban, az esetben, amennyiben a Főbérleti Szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, akkor a Bérbeadó jogosult legalább 60 (hatvan) napos felmondási idővel megszüntetni a Szerződést.
- A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy abban az esetben, amennyiben a Bérbeadó a Főbérleti Szerződés tekintetében nem gyakorolja a bérleti jog 5 éves határozott időtartammal való meghosszabbítására vonatkozó opcióját, akkor a Bérlo jelen Szerződés 2. 3. pont szerinti jogosultsága is megszűnik.
- 6.4. A 6.2.-6.3. pontan foglalt kivételekkel, az Időtartam, illetve (a 2.3. pont szerinti opció gyakorlása esetén) az Opció Időtartam lejártát megelőzően, a Szerződést a Felek bármelyike csak a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén szüntetheti meg.

Súlyos szerződésszegés esetén a nem-szerződésszegő Fél a szerződésszegő Fél részére küldött indokolással ellátott írásbeli értesítéssel bármikor, azonnali hatállyal felmondható (**rendkívüli felmondás**).

- 6.5. Amennyiben Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a Szerződés, úgy köteles a Bérlonek az átalakítások során, vagy azt követően végzett, igazolt beruházási költségei arányos részét megtéríteni. Bérbeadó köteles továbbá a felmondással összefüggésben Bérlonek okozott indokolt és igazolt károkat és költségeket megtéríteni. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Szerződés Főbérleti Szerződés megszűnése folytán bekövetkező megszűnése – kivéve, ha az Bérbeadó súlyos szerződésszegése miatt következett be – nem minősül a Bérbeadónak felróható oknak.
- 6.6. A Szerződés alkalmazásában Bérlo súlyos szerződésszegésének minősül, ha

- a) Bérló a Szerződés 2. fejezetében meghatározott díjak fizetésével 60 (hatvan) napot meghaladó késedelembe esik, illetve az erre vonatkozó írásbeli felszólításban meghatározott időpontig nem teljesíti,
 - b) Bérló a Szerződés bármely rendelkezését (ideértve, de nem kizárólagosan különösen a Bérlemény használatára, átalakítására vonatkozó rendelkezéseket) megszegi, a Szerződésben előírt bármely kötelezettségének nem tesz eleget vagy elmulasztja, és Bérló erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül a szerződésszegést nem orvosolja, vagy a kötelezettségét nem teljesíti.
- 6.7. A Szerződés alkalmazásában a Bérbeadó súlyos szerződésszegésének minősül, ha
- a) Bérbeadó a Bérlemény Bérló általi zavartalan, rendeltetésszerű használatát nem biztosítja és Bérló erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül a szerződésszegést nem orvosolja, vagy a kötelezettségét nem teljesíti;
 - b) Bérbeadó a Szerződés bármely rendelkezését megszegi, a Szerződésben előírt bármely kötelezettségének nem tesz eleget vagy elmulasztja, és Bérló erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül a szerződésszegést nem orvosolja, vagy a kötelezettségét nem teljesíti.
- 6.8. Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérleményt a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnésekor kiürített és tiszta állapotban kell, hogy visszaszolgáltassa Bérbeadó részére. Emellett a jelen Szerződés megszűnése esetén, amennyiben a Felek másként nem állapodnak meg, a Bérló saját költségén jogosult leszerelni és elvinni az általa felszerelt és saját tulajdonú berendezéseket és felszerelési tárgyakat.
- 6.9. A Szerződés megszűnésekor 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.
- 6.10. A Bérló a Szerződés megszűnése esetén semmiféle kártalanításra vagy cserehelyiségre nem tarthat igényt. A Bérló 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 kérdésben bármilyen (jog)vita merülne fel, valamint függetlenül a Felek között a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos esetleges bármely (jog)vitától. Amennyiben Bérló a Bérleményt nem az e pontban foglaltak szerint adja Bérbeadónak vissza, a megállapított hiányosságokért és kötelezettségeinek elmulasztása folytán keletkezett hibákért kártérítési felelősséggel tartozik.

7. SZERZŐDÉSSZEGÉSÉRT VALÓ FELELŐSSÉG

- 7.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó olyan okból, amelyért felelős késedelembe esik (birtokbaadás késedelme) a Bérbeadó a késedelem minden megkezdett napjára a nettó havi Bérleti díj 1 %-ának megfelelő összegű **késedelmi kötbért** köteles fizetni a Bérlónek. A számított késedelmi kötbér összege nem haladhatja meg az 5.1. pontban meghatározott nettó havi bérleti díj 20 %-át.
- 7.2. Hibás teljesítés esetén Bérbeadót kötbér és kártérítési felelősség terheli. A **hibás teljesítési kötbér mértéke** a nettó havi Bérleti díj 0,5 %-a/nap a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba felfedezésétől annak kijavításáig terjedő időre. A számított hibás teljesítési kötbér összege nem haladhatja meg a nettó havi Bérleti díj 10 %-át. Amennyiben Bérbeadó a hibát nem javítja ki, vagy a hibajavítást haladéktalanul nem kezdi meg, s a Bérló által adott póthatáridőben sem

orvosolja, Bérló jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amely esetben Bérbeadó kötbér fizetésére köteles és kártérítési felelősséggel tartozik. A Bérló ezen felmondási jogát a Bérbeadóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. Az azonnali felmondás a Bérbeadó meghíúsulási kötbér fizetési kötelezettségét nem érinti.

- 7.3. Ha a Bérbeadó fizetőképességében, pénzügyi helyzetében olyan lényeges változás következik be, amely a Szerződés teljesítését veszélyezteti, Bérló jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani. Felek ilyen változásnak kizárólag az alábbi eseteket tekintik:
- a) a Bérbeadó ellen jogerős határozattal elrendelt felszámolási eljárás indult;
 - b) a Bérbeadó ellen jogerős határozattal elrendelt végrehajtási eljárás indult;
 - c) a Bérbeadó végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen.

A jelen 7.3. (b) albekezdés szerinti felmondási jog nem illeti meg a Bérlőt olyan végrehajtási eljárások tekintetében, amelyeket a Bérbeadó az azokról való tudomásszerzését követően tizenöt (15) munkanapon belül jóhiszeműen és kellő alapossggal megtámad vagy vitat, vagy a végrehajtási eljárás alapjául szolgáló tartozást kiegyenlíti.

- 7.4. Amennyiben a Szerződés a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a Bérbeadó a nettó éves Bérleti díj 10%-ának megfelelő összegű **meghíúsulási kötbért** köteles fizetni.
- 7.5. A kötbérigények érvényesítése nem zárja ki a szerződésszegésből eredő egyéb igények érvényesítésének lehetőségét.

8. ÉRTESÍTÉSEK ÉS KAPCSOLATTARTÁS

- 8.1. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés teljesítése során elsődlegesen írásban (e-mail, fax, 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Felek kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden olyan tényről, eseményről és körülményről, amely a szerződésszerű teljesítést veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő következményekért a mulasztó Fél felelős.
- 8.4. 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. Megrendelő Adatvédelmi és személyes adatkezelési tájékoztatójának elérési útvonala: https://bkk.hu/apps/docs/kozerdeku/adatkezelesi_tajekoztato.pdf.

8.5. Kijelölt kapcsolattartók:

Bérbeadó részéről:

név:

beosztás:

telefon:

e-mail:

Bérlő részéről:

név:

beosztás:

e-mail:

telefonszám:

- 8.6. 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.

9. VIS MAIOR

- 9.1. 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, embargó stb.).
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.
- 9.5. Felek a Vis maior kapcsán rögzítik, hogy a Szerződés szempontjából járványnak tekintik a Szerződés hatályba lépését követően bekövetkezett az olyan egészségügyi helyzetet, amelyhez

kapcsolódóan a Kormány, önkormányzat vagy bármely illetékes hatóság megállapítja a járvány bekövetkezését és korlátozó intézkedéseket vezet be.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 10.1. A Szerződés csak a Felek közös megegyezésével, kizárólag írásban módosítható.
- 10.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés alapján felmerülő vitákat elsődlegesen békésen, egyeztetés útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a Felek a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.
- 10.3. Abban az esetben, ha a Szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelenné válna, úgy a Szerződés többi része továbbra is hatályos és érvényes marad. Ebben az esetben a Feleknek olyan megállapodásra kell jutniuk, amely leginkább megfelel az érvénytelenné vált rendelkezés eredeti céljának.
- 10.4. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 10.5. A Szerződés **mellékletei**:
 1. számú melléklet: Helyszínrajz
 2. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

A Szerződés egymással megegyező – tizenegy (11) számozott oldalból és kettő (2) darab mellékletből álló – három (3) eredeti példányban készült, amelyből kettő (2) példány Bérlet, egy (1) példány pedig Bérbeadót illeti.

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

Kelt, Budapest, 2022. 04.11.

Budapest, 2022. 04.11.