

MÁV-HÉV Zrt.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**), amely létrejött egyrészről a

MÁV-HÉV Helyiérdekű Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság
a társaság rövidített cégneve: **MÁV-HÉV Zrt.**

Székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.,
Cégjegyzékszám: 01-10-049023,
Adószám: 25776005-2-42,
KSH törzsszám: 25776005-4931-114-01
Bankszámlaszám: 11794008-21329632
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1052 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.,
Cégjegyzékszám: 01-10-046840,
Adószám: 23028966-4-44,
Csoportazonosító szám: 17781372-5-44
KSH törzsszám: 23028966-4931-114-01
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Preambulum

Felek rögzítik, hogy Magyarország Kormánya az 1061/2016. (II.25.) határozatában (a továbbiakban: Kormányhatározat) döntött a Budapest környéki elővárosi közlekedés egységessége érdekében szükséges intézkedésekről, amelyek azt célozzák, hogy a Budapest környéki elővárosi közlekedés egységesen állami megrendelési és lebonyolítási keretek között működjön. Tekintettel arra, hogy a Budapest környéki elővárosi közösségi közlekedés lebonyolításának Kormányhatározatban nevesített egyik résztvevője a BKV Zrt. (a továbbiakban: BKV Zrt., vagy Jogelőd bérbeadó) HÉV ágazata, ezért a Kormányhatározat végrehajtásához az egyik legfontosabb feladat a HÉV ágazat személyszállítás lebonyolításához szükséges feltételeinek, erőforrásainak leválasztása a BKV Zrt.-ről. A fentiekre tekintettel a Fővárosi Közgyűlés 486/2016. (IV. 27.) sz. és az 1038/2016. (VIII. 31.) sz. Főv. Kgy. határozatában döntött a BKV Zrt. átalakulásáról akként, hogy a BKV Zrt.-ből annak egyidejű fennmaradásával, kiválással egy új gazdasági társaság – a MÁV-HÉV Zrt. (korábbi nevén BHÉV Zrt.) - jöjjön létre. A kiválás során a MÁV-HÉV Zrt. tulajdonába kerülő ingatlanok vonatkozásában a jogelőd BKV Zrt. által megkötött bérleti jogviszonyok tekintetében is jogutódlás történik. Az adott ingatlanok vonatkozásában a jogelőd BKV Zrt. bérleti szerződésében meghatározott jogai a MÁV-HÉV Zrt-t illetik, és a kötelezettségei a MÁV-HÉV Zrt-t terhelik.

Felek a jogutódlásra tekintettel a BKV Zrt. által 2012. május 1 napján 180/20-4/2012/180 számon kötött határozatlan idejű bérleti szerződés, illetve a 2014. április 18. napján 293/248-1/2014/293 számú szerződés módosítás alapul vételével az alábbi bérleti szerződést kötik.

Bérlő a Bérbeadó tulajdonában lévő, jelen Bérleti Szerződés 1. sz. melléklete szerinti helyiségeket 2012. május 1. napjától bérlő, így ismeri azok állapotát, jellemzőit. Birtokbaadási eljárásra jelen Bérleti Szerződés alapján nem kerül sor, tekintettel arra, hogy Bérlő a fenti időpont óta birtokon belül van.

A bérleti jogviszony tárgya

1. Jelen Bérleti Szerződés tárgyát a Bérbeadó tulajdonában lévő, a jelen Bérleti Szerződés 1. sz. mellékletében felsorolt alapterületű, rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozott helyiségek (a továbbiakban: **Bérlemények**) összessége képezi, amelyet Bérlő bérbe vett, és kötelezettséget vállalt a bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti díj**), a havonta fizetendő üzemeltetési költség (a továbbiakban: **Üzemeltetési költség**), valamint a jelen Bérleti Szerződésben külön nevesített egyéb költségek, ráfordítások megfizetésére, továbbá arra, hogy teljesíti a jelen Bérleti Szerződésben a Bérlő számára megállapított kötelezettségeket. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződés tárgyát képező bérletpénztárak esetében a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba beleértik a kiépített lokális internethálózatot, valamint a POS terminál végpontokat. A Bérleményekben levő bútorok, eszközök listáját a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Felek jogai és kötelezettségei

2. A Bérlő a Bérleményeket a rendes üzletvitelével összefüggésben az **1. sz. mellékletben megjelölt funkciók (pl: iroda, raktár, pénztár, öltöző, tartózkodó, végállomási tartózkodó stb.)** céljára jogosult használni. A Bérlő a jelen Bérleti Szerződés fennállása alatt annak e pontban meghatározott célját, vagyis a Bérlemények használatának a módját csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult megváltoztatni.
3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó – a jelen Bérleti Szerződésben kifejezetten vállalt és rögzített kötelezettségeitől eltekintve – nem vállal semmilyen kötelezettséget vagy garanciát, illetve nem tesz semmilyen ígéretet a Bérlemény átalakítására, módosítására, vagy a Bérleményben esetlegesen szükséges műszaki berendezések vagy berendezési tárgyak elhelyezésére.
A működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a Bérlő kötelezettsége saját költségén. Ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.

A bérleti jogviszony időtartama

4. A Bérleti szerződés határozatlan időre szól, kezdő időpontja 2016. november 7. napja.
A bérleti díj és az üzemeltetési-, illetve egyéb költségek

5. A Bérleti díj és az Üzemeltetési költség összege a Felek megállapodása alapján az alábbi (az 1. sz. melléklet struktúrájával összhangban lévő) táblázat szerinti Ft/m²/hó+ÁFA díj és díjkódok alkalmazásával kerül megállapításra:

cím	funkció	díjkód	fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) + ÁFA	fajlagos üzemeltetési költség (Ft/m ² /hó) + ÁFA
több helyszín	iroda	2.	1.774,-	1.612,-
több helyszín	pénztár	4.	2.175,-	3.225,-
több helyszín	raktár	6.	806,-	806,-
több helyszín	tartózkodó	8.	1.290,-	1.580,-
több helyszín	v. tartózkodó	11.	26,-	32,-

Felek rögzítik, hogy a Bérlet a jelen Bérleti Szerződés Preambulum részében hivatkozott szerződés alapján létrejött bérleti jogviszonyra figyelemmel jogelőd Bérbeadó részére 823.892,- Ft, azaz nyolcszázhuszonháromezer-nyolcszázkilencvenkettő forint bérleti díjat és 956.794,- Ft, azaz kilenszázötvenhatezer-hétszázkilencvennégy forint üzemeltetési költséget fizetett meg 2016. december 31. napjáig.

Felek kijelentik, hogy a BKK Zrt.-ből kivált MÁV-HÉV Zrt.-re nem vonatkoznak az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: ÁFA törvény) 8.§ szerinti feltételek, így a bérleti díjak és üzemeltetési költségek ÁFA összegével növelten kerülnek kiszámlázásra.

Felek között kölcsönös egyeztetés eredményeképpen a korábban bérelt helyiségek és az abban lévő eszközök listájának kiegészítésére, módosítására került sor.

Az előző bekezdésben foglaltak alapján a jogelőd Bérbeadó részére 2016. december 31-ig megfizetett bérleti díj és üzemeltetési költség tekintetében elmaradás keletkezett, melynek összege 76.138,- Ft + ÁFA, azaz hetvenhatezer-százharmincnyolc forint + ÁFA bérleti díj, és 65.426,- Ft + ÁFA, azaz hatvanötezer-négyszázhuszonhat forint + ÁFA üzemeltetési költség. Az elmaradt díjakra vonatkozóan jelen Bérleti Szerződés aláírását követően 1 db számla kerül kiállításra az ÁFA törvény 58.§ szerint.

Felek megállapodnak, hogy az előző bekezdésben foglaltak kivételével a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleti díj és Üzemeltetési költség fizetés kezdő időpontja 2017. január 1. napja.

A 2017. január 1. napjától jelen Bérleti Szerződés aláírásáig tartó időszakra vonatkozóan egy számla kerül kiállításra az ÁFA törvény 58.§ szerint.

A Bérleti díj és Üzemeltetési költség díjfizetés megszűnésének napja a Bérbeadónak történő visszaadást követő nap.

Felek rögzítik, hogy a Bérleti díj nem tartalmazza az építményadó területarányosan átterhelendő díját. Amennyiben a Bérbeadó az építményadó fizetési kötelezettsége merül fel az 1. sz. mellékletben felsorolt bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatban, azt jogosult területarányosan átterhelni a Bérletre.

Felek rögzítik, hogy az 1. számú mellékletben jelölt helyszíneken a bérletpénztár közterületi ingatlanon áll, amely után Bérbeadó az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat rendeletében meghatározott közterület-használati díjat fizet. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó – az ingatlanból a BKK Zrt. által használt terület nagyságával arányosan – a közterület-használati díjat az 1. sz. mellékletben rögzített arányban (%-ban) a Szerződés 7. pontjában foglaltak szerint jogosult továbbszámolni Bérlet felé, változatlan formában.

Felek rögzítik, hogy a közterület-használati díj változásáról Bérbeadó köteles Bérlet 15 napon belül, írásban értesíteni.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és Bérlet végállomási tartózkodókat használó munkavállalóinak munkaideje és (20 perces műszakonkénti munkaközi szünettel számolva) munkaközi szüneteinek mennyisége összesítésre került, majd a munkaközi szünetek mennyisége arányában a Felek között megállapítást nyert, hogy a közösen használt végállomási tartózkodókat 98%-os arányban Bérbeadó és 2%-os arányban Bérlet használja. A Bérleti díj és az Üzemeltetési költség megfizetése ennek megfelelően a végállomási tartózkodók tekintetében Bérlet 2%-os arányban terheli. A végállomási tartózkodók listáját jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.

Az **Üzemeltetési költség** az alábbi feladatok ellátásával összefüggésben keletkező költségek összességét tartalmazza:

- I. A mindenkori új építményi értékére vonatkozó tűzkár-biztosítás, valamint megfelelő irodaház-felelősségbiztosítás, üvegtöréskár-biztosítás, viharkár- és vízvezeték-kár-biztosítás költségeit;
- II. Víz- és csatornadíj, szemétszállítási díj és kéményseprési díj, a helyiségek megvilágításának költségeit, beleértve a fogyasztók szükséges cseréjével kapcsolatos költségeket, valamint az elektromos hálózat fenntartási, karbantartási és hibaelhárítási költségeit, kártevők elleni védekezés költségeit,
- III. A bérlemények közös területeinek és a bérlemény helyiségeinek (a folyosók, lépcsőházak, WC-k és mosdók napi, az irodák, és egyéb helyiségek heti kétszer alkalommal, az értéktárolók heti egyszeri munkaidőben és a Bérlet jelenlétében elvégzett) takarításának, félévente a nagytakarítások, továbbá a konyhabútorok felületének heti egyszeri letakarítását;
- IV. A bérleményekben felmerülő fűtési, hűtési költségeket, a Bérbeadó tulajdonában lévő, a bérlemények szerves részét képező épülettartozékok, mint beépített klímaberendezések, fűtéssel-, meleg vízszolgáltatással kapcsolatos berendezések, a tűz- és füstriasztó rendszerek, és felvonók (ha van)

- üzemeltetési, karbantartási és hibajavítási költségei. Nem tartalmazza azonban a Bérelő tulajdonában álló eszközök (pl. bútorzat, mobilklíma, hűtőszekrény, mikrohullámú sütő, stb.), illetve a bérleményekben a Bérelő által korábban saját költségen kialakított épületgépészeti és egyéb eszközök, rendszerek karbantartási és javítási költségeit, illetve azok felújítását, cseréjét.
- V. Vízcsőtörés, csatorna-dugulás hibaelhárításának költségeit, amennyiben az normál üzemszerű használat következtében jelentkezik;
- VI. A bérlemények rendeltetésszerű működését szolgáló személyi és anyagi ráfordítások, különösen a karbantartók díjának költségeit, ideértve a munka ellátásához szükséges felszerelések költségeit, valamint az őrző-védő személyzet és az autóbehajtás portaszolgálat díjának költségeit és egyéb kiadásait; (Bérbeadó fenntartja magának a jogot az ilyen típusú személyzet megbízására, valamint ezen megbízás átruházására), valamint a gázérzékelő rendszerek, beléptető rendszerek, videó megfigyelő, tűzoltó készülékek karbantartási-, hibajavítási költségeit;
- VII. A bérlemények karbantartásával, javítási munkáival, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hatósági és önkormányzati előírások betartásából eredő minden kiadást (kivéve a területarányosan áttérhelt építményadót és közterület-használati díjat);
- VIII. Belső udvar felületének és útburkolati jeleinek karbantartásának, javításának és felújításának, továbbá a járdák és az udvar hó eltakarításának költségeit;
- IX. Az épületszerkezettel kapcsolatos karbantartási költségek;
- X. Minden környezetvédelmi előírással, bevallással kapcsolatos költséget;
- XI. A takarítás **nem tartalmazza** a konyhai használati eszközök (edények, evőeszközök, hűtőszekrények, mikrohullámú sütők, kávéfőző készülékek és konyhabútorok belső) takarítását.

Fizetési feltételek

6. Bérelő köteles az **Üzemeltetési költségek** fedezésére a Bérelt terület alapulvételével az alábbiak szerinti havi üzemeltetési átalánydíjat megfizetni. Az üzemeltetési átalánydíj számlák rész-számláknak tekintendők. Bérbeadó negyedévente, a tárgydíj időszakot követő hónap utolsó napjáig írásos tájékoztatást küld a Bérelőnek az üzemeltetési költségek időszakos alakulásáról. Az üzemeltetési költségek összesített elszámolására évente egy alkalommal, a tárgyévet követő év március 30-ig kerül sor. Bérbeadó a különbözetről szóló számlákat a költségek összesítését követően azonnal kiállítja. Bérelő a számla kiállítását követő 15 (tizenöt) napon belül köteles azt kiegészíteni. Amennyiben Bérelő az elszámolással kapcsolatban a számla kézhezvételét követő 15 napon belül nem emel kifogást, a Bérbeadó által készített elszámolás úgy tekintendő, hogy azt a Bérelő elfogadta, és ez a Felek elszámolási jogviszonyában kötelező. Az elszámolás eredményeképpen mutatkozó üzemeltetési költséghiányt Bérelő köteles Bérbeadó számlája alapján pótlólag megfizetni. Amennyiben az elszámolás túlfizetést mutat, Bérbeadó jóváíró számlát állít ki a különbözetről, és a túlfizetés összegét 30

napon belül Bérlőnek banki átutalás útján visszatéríti. Az üzemeltetési költséghiány, illetve az átalánydíjként befizetett esetleges többlet után kamat nem jár.

7. Felek a Bérleti díjról és az Üzemeltetési költségről az ÁFA törvény 58.§. alapján havi előzetes elszámolásban állapodnak meg.
8. A Bérlő köteles a Bérleti díjat és az Üzemeltetési költséget a számla igazolt kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül átutalással a Bérbeadó részére, a számlán megjelölt bankszámlára történő banki átutalással megfizetni. A számlán fel kell tüntetni a teljesítés jogcímét valamint a teljesítés időszakát. Amennyiben a számla a fenti feltételeknek nem felel meg, Bérlő jogosult automatikusan a számlát visszaküldeni a fizetési határidő meghosszabbítása mellett.

A Felek megállapodnak abban, hogy a számla a jelen Bérleti Szerződés számának feltüntetésével az alábbi címre küldendő (a borítékon feltüntetve, hogy számláról van szó):

BKK Zrt.

1052 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.

A Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat és az Üzemeltetési költséget minden év január 1. napjával a KSH által meghatározott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemelni. Az első díjemelés jelen Bérleti Szerződés tárgyévét követő év január 1. napjától esedékes.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a díjfizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

A Bérlemények használata, szavatosság, kárfelelősség

9. A Bérlő átalakításainak jóváhagyása

A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Bérleti Szerződés hatálybalépését követően a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül a Bérleményben semmilyen átalakítást nem eszközöl.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott esetleges munkálatokat:

- (i) a Bérlő költségére, bérbeszámítási igény nélkül;
- (ii) a Bérbeadó által elfogadott és jóváhagyott vállalkozók közreműködésével;
- (iii) gondosan és jó minőségben;
- (iv) a hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően,
- (v) a Bérbeadó biztosítóinak esetleges követelményei szerint,

- (vi) valamint az építési terveket a Bérbeadóval és az illetékes hatóságokkal engedélyeztetve kell elvégezni.

A munkavégzés során érvényesülnie kell a Bérbeadó szakszerű felügyeletének és ellenőrzésének.

10. Szabályok és rendeletek tiszteletben tartása

A Bérelő tiszteletben tartja és elfogadja a Bérbeadó által hozott valamennyi belső szabályozási dokumentumot – amennyiben azok indokolatlanul nem sértik a Bérelő jogos érdekét – és eljár annak érdekében, hogy az általa ellenőrzött személyek is tiszteletben tartsák azokat. A Bérbeadó jogosult arra, hogy a jelen Bérleti Szerződés hatálya alatt a Bérbeadó üzemeltetése körében a szabályokat és az utasításokat időről időre módosítsa, vagy új szabályokat alkosson. Az ilyen szabályok és utasítások, illetve azok összes, a Bérbeadó által kezdeményezett és eszközölt és a Bérelőnek írásban bejelentett módosítása, törlése és kiegészítése része a jelen Bérleti Szerződésnek. Amennyiben a belső szabályozási dokumentumok rendelkezései ellentétesek a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseivel, e Bérleti Szerződés rendelkezései az irányadók.

11. Jogorvoslati lehetőség

Abban az esetben, ha a Bérelő nem tesz eleget a jelen Bérleti Szerződésben vállalt kötelezettségeinek, a Bérbeadó a rendelkezésére álló összes egyéb jogi lépés lehetősége mellett beléphet a Bérleményekbe, és megteheti a szerződésszegés megszüntetéséhez és az okozott károk felszámolásához szükségesnek vélt intézkedéseket. Bérelő ez esetben köteles megtéríteni a Bérbeadónak az ennek során felmerült indokolt költségeket.

12. Átruházás, albérlet

A Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérleményeket harmadik személy részére albérletbe nem adhatja, bérleti jogát gazdasági társaság tagjaként, a gazdasági társaság részére nem pénzbeli hozzájárulást képező vagyoni értékű jogként nem szolgáltathatja, a bérleti jog terhére egyéb vagyoni értékű szolgáltatás (mellékszolgáltatás) teljesítésére kötelezettséget nem vállalhat, ill. bérleti jogát vagy a jelen Bérleti Szerződés alapján Bérelőt megillető jogokat és kötelezettségeket egyéb módon sem ruházhatja át. Amennyiben Bérelő fenti kötelezettségeit megszegi, úgy a harmadik személlyel megkötött szerződés érvénytelen, továbbá a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

13. A Bérelő feliratot, egyéb hirdetményt a Bérbeadó területén a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem helyezhet el.

14. Egyéb személyek szolgáltatásai

A Bérelő egyedüli felelősséggel tartozik a nem a Bérbeadótól igénybevett, illetve a Bérleményekben külső személyek által – tudtával – végzett tevékenységekért, többek között telefon és egyéb távközlési szolgáltatásokért, és viseli ezek költségeit. A

Bérbeadó semmilyen körülmények között nem vállal felelősséget a nem a Bérbeadó által biztosított szolgáltatásokban előforduló fennakadásokért.

15. A Bérelő kötelezettséget vállal a Bérleményekkel kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatósági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírások maradéktalan betartására.
16. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy nem halmoz fel hulladékot, nem okoz semmilyen kárt a Bérleményekben. Bérelő sem közvetlenül, sem közvetve nem idézi elő, illetve nem engedélyezheti gyúlékony anyagoknak, robbanószereknek, radioaktív anyagoknak vagy egyéb veszélyes anyagoknak a Bérlemények területén történő elhelyezését, tárolását, használatát, felhalmozását, illetve kibocsátását.
17. A Bérleményekben keletkezett károk
Amennyiben a Bérlemények vagy annak bármely részei, berendezési tárgyai valamilyen, (Bérelőnek felróható) esemény következményeként bekövetkezett károk miatt használhatatlanná váltak, a Bérbeadó a tőle elvárható gondossággal helyreállítja a kárt, kivéve a nem a Bérbeadó tulajdonát képező vagyontárgyakban (tartozékokban, bútorokban, berendezésekben és a személyes vagyontárgyakban) bekövetkezett károkat, valamint a Bérleményekben a Bérelő által felszerelt tárgyakban bekövetkezett károkat. A Bérelőnek felróható károkozással kapcsolatban a Bérbeadó részéről felmerülő helyreállítási költségeket a Bérelő köteles Bérbeadónak megtéríteni.
18. A Bérelő gondatlansága miatt szükségessé vált felújítás
A jelen Bérleti Szerződés összes egyéb rendelkezésétől függetlenül, amennyiben a Bérlemények vagy az azzal szomszédos területek bármely részében károk keletkeznek, és ezen károk miatt átalakításra, vagy egyéb munkálatok elvégzésére van szükség, és ennek kiváltó oka a Bérelő, illetve a Bérelő felelősségi köréhez tartozó harmadik személy valamely cselekménye, vagy az általuk elkövetett mulasztás, a Bérelő köteles megtéríteni a Bérbeadónak a javítások vagy átalakítások költségeit.
19. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy sem a Bérleményekben, sem egyéb helyen folytatott tevékenységével, illetve az általa forgalmazott termékekkel, nyújtott szolgáltatásokkal a Bérbeadó személyhez fűződő jogait, valamint szellemi alkotásokhoz való jogait nem sérti meg.

Vis maior

20. Bérelő közüzemi szolgáltatás szüneteltetéséből (meghibásodásából) adódó károkért kártérítési igényét a Bérbeadó felé nem érvényesítheti, amennyiben a kárt rajtuk kívül álló, előre nem látható, elháríthatatlan esemény, cselekmény fizikailag vagy más módon gátolja (a továbbiakban: „**Vis maior**”). 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 szerződés szerű teljesítésre kiható következményét az adott helyzetben elvárható gondosság tanúsítása esetén sem – vagy csak aránytalan áldozat árán – lehetett volna elhárítani.

A Bérleti Szerződés megszűnése

21. Megszűnik a Bérleti Szerződés, ha a Felek a jelen Bérleti Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, ha a Bérlemények megsemmisülnek, továbbá, ha a jelen Bérleti Szerződést valamelyik szerződő fél felmondja.

Mind a Bérbeadót, mind a Bérlőt megilleti a rendes felmondás joga. A felmondási idő mindkét fél részéről harminc (30) nap.

A Bérleti Szerződés a mellékletben felsorolt egyes bérlemények visszaadása esetén csak az érintett bérlemény vonatkozásában szűnik meg.

22. Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha:

- a Bérlő a Bérleti díj és az Üzemeltetési költség fizetésével ismételt vagy tartós (30 naptári napnál nagyobb) késedelembe esik.
- amennyiben a Bérlemények használata a forgalom biztosítása, biztonsági vagy egyéb üzemi okból szükségessé válik,
- a Bérlő a Bérleményeket felszólítás ellenére nem a rendeltetésének megfelelő módon használja, vagy azt a Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adja,
- a Bérleményekben a Bérlő, illetve azon személyek, akiknek a tevékenysége a Bérlő érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó tevékenységét, illetve Bérbeadó vagy a szomszédok nyugalma, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyják abba,
- jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott, más súlyos szerződésszegés esetén
- ha a Bérlő ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárás indul,
- ha jelen Bérleti Szerződés így rendelkezik.

23. A Bérleti Szerződés megszűnése, részleges megszűnése esetén a Bérlő jogosult mindazt, amit saját költségén felszerelt, a Bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni és elszállítani, kivéve, ha a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben kiegyenlítettlen tartozása áll fenn. Ilyen esetben a Polgári Törvénykönyv előírásai szerint a Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain.

Amennyiben a Bérlő nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyv szerint jogosult birtokvédelemre és igényelheti valamennyi kárát és

költségét, amely a Bérő Bérleményben található ingóságainak elhelyezésével és őrzésével kapcsolatban merül fel.

24. A Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérő köteles az átadás átvételi jegyzőkönyvben rögzített állapotban átadni az 1. számú mellékletben meghatározott bérleményeket, tekintettel a természetes elhasználódás során bekövetkezett állagromlásra. Bérleményeket tiszta, olyan rendezett állapotban kell visszaszolgáltatni, ami a bérleti idő alatti természetes elhasználódásnak felel meg. A Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérlemények eredeti állapotának helyreállításával kapcsolatos költségek a Bérőt terhelik, eltekintve a természetes elhasználódás során bekövetkezett állagromlástól.
25. A Bérő köteles a jelen Bérleti Szerződés megszűnésének napján elhagyni a Bérleményeket. Amennyiben Bérő ezen ideig nem hagyja el a Bérleményeket, úgy Bérbeadónak joga van a Bérleményekbe bemenni, és azt kiüríteni a Bérő költségére. A Bérő köteles arra az időre, amíg a Bérleményeket jogcím nélkül használja, a Bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

Szerződéskötésre alkalmas állapot tanúsítás

26. Bérő kijelenti, hogy
- (a) a hatályos magyar jogszabályok alapján létrejött és működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési jogosultsága nem korlátozott, és képviselőinek joguk és felhatalmazásuk van a jelen Bérleti Szerződés megkötésére;
 - (b) a jelen Bérleti Szerződésben vállalt kötelezettségeit érvényesnek és magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Együttműködés, kapcsolattartás

27. A Bérő által küldött értesítés

A Bérő köteles azonnal értesíteni a Bérbeadót minden, a bérleményben bekövetkezett meghibásodásról és kárról. A Bérő kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó megbízottja számára – előzetes bejelentés alapján (kivéve a sürgősségi helyzeteket, amikor előzetes bejelentés nem szükséges) – a Bérlemény műszaki megtekintését, illetve szükség esetén a szükséges javító-karbantartó munkálatok, átalakítások megtételét lehetővé teszi. A bérbe vett eszközök és berendezési tárgyak szükség szerinti selejtezéséről a Felek külön állapodnak meg.

A Bérbeadó mindenkor jogosult arra, hogy ellenőrizze a Bérleményeket, azok kezelését és működtetését, de a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kivételektől, így különösen vészhelyzetektől, illetve a Bérő szerződésszegésének vagy a Bérleti Szerződés megszűnésének esetétől eltekintve nem akadályozhatja meg a Bérő bejutását a Bérleményekbe.

28. Kapcsolattartás

A jelen Bérleti Szerződés alapján szükséges értesítéseket, követeléseket, nyilatkozatokat és kéréseket írásban kell megküldeni a másik félnek. Ezek az értesítések akkor érvényesek, ha azokat ellátják a feladó cégszerű aláírásával, majd postai vagy e-mail útján, ill. telefaxon kézbesítik az alábbiak szerint:

(a) Bérbeadónak szánt értesítés esetén:

Záró rendelkezések

29. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérelő részéről újabb Bérlemény iránti igény merül fel, közli azt Bérbeadóval, aki a közléstől számított 15 napon belül - lehetőségéhez mérten - vagy felajánl, és átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített módon Bérelő rendelkezésére bocsát az igényben megjelölt paraméterekkel rendelkező Bérleményt, vagy tájékoztatja Bérelőt, hogy ilyen Bérlemény nem áll rendelkezésére. Amennyiben Bérelő számára valamely helyiség bérlése nem indokolt tovább, ennek tényét haladéktalanul jelzi Bérbeadó felé. Felek az érintett Bérlemény visszaadásáról 15 napon belül átadás-átvétel keretében gondoskodnak, melyet jegyzőkönyvben rögzítenek és ezzel a Bérleti Szerződést egymás közt az érintett Bérlemény tekintetében közös megegyezéssel módosítotttnak tekintik. A számlázás, valamint a díjfizetési kötelezettség minden esetben a Bérlemény tényleges átadásához kötődik. Ennek megfelelően a díjfizetési kötelezettség a Bérlemény Bérelő részére történő átadásával, illetve Bérbeadó részére történő tényleges visszaadásával kezdődik, vagy szűnik meg.

Új igényt a helyiségek darabszámának, alapterületének, funkciójának és egyéb speciális igények, valamint a bérleti időtartam meghatározásával kell írásban bejelenteni. A birtokbaadásról és a visszavételről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek mellékletét képezi a helyiségekben található berendezési tárgyak leltári listája.

Minden ilyen értesítés a kézhezvétel napján tekinthető kézbesítettnek. A Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződés módosítása nélkül, külön értesítéssel megváltoztathatja az értesítések megküldésére megjelölt címet, illetve a kapcsolattartó szervezeti egységet. A Felek a kapcsolattartásra jogosult személy vonatkozásában, írásban tájékoztatják egymást. Felek megállapodnak abban, hogy a fenti, illetőleg a Felek által a jelen Bérleti Szerződésben foglaltak szerint megjelölt másik címre tértivevényes postai küldeményként feladott levél kézbesítettnek tekintendő azokban az esetekben is, ha a tértivevény különösen a „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, „nem kereste”, illetve „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Felek a fenti adatokkal kapcsolatos változásról haladéktalanul értesítik egymást. A kapcsolattartó személyében bekövetkező változás nem igényli a Bérleti Szerződés külön módosítását, azt az 1. számú melléklet aktualizálása során Felek külön rögzítik.

30. „Elháríthatatlan külső ok”

Ha és amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérelő elháríthatatlan külső okból kifolyólag (ilyennek minősülhet különösen a rendkívüli állapot, légi katasztrófa, terrorcselekmény, természeti csapások, az alkalmazandó jogszabályok hatálybaléptetése, módosítása vagy hatályon kívül helyezése) van akadályoztatva, késleltetve vagy korlátozva a jelen Bérleti Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésében, az érintett fél nem követ el szerződésszegést, és a jelen Bérleti Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének határideje a fentieknek megfelelően meghosszabbodik; ilyen esetben egyik Fél sem jogosult az esetleges kárainak, kényelmetlenség, zavarok okozta veszteségek megtérítésére, azzal a megkötéssel, hogy Bérelő semmilyen körülmények között sem mentesül a Bérleti díj megfizetésének kötelezettsége alól.

31. Jogszabályváltozás

A Bérbeadó kijelenti, hogy nem vállal felelősséget arra az esetre, ha a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő olyan jogszabály kerül kibocsátásra, kihirdetésre, visszavonásra vagy módosításra, amely azt követő kihatásaiban befolyásolja a Bérelő kiadásait és költségeit.

32. Részleges érvénytelenség

Amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármelyik rendelkezése vagy annak bármelyik része érvénytelen, ez nem érinti a jelen Bérleti Szerződés többi rendelkezését, vagy az adott rendelkezés többi részét, amelyek továbbra is teljes mértékben érvényesek

maradnak, kivéve, ha a Felek a jelen Bérleti Szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

33. Üzleti titok

A Felek kötelesek üzleti titokként kezelni a jelen Bérleti Szerződés teljesítése során vagy azzal összefüggésben tudomásukra jutott, a másik felet érintő minden olyan információt, amelyet nem hoztak nyilvánosságra, és amelynek közlése a másik félre vagy a másik féllel kapcsolatban álló más jogalanyra hátrányos következményekkel járhatna, vagy ezek hátrányos megítélését eredményezhetné, gazdasági érdekeiket sértené, vagy veszélyeztetné. A Felek felelősek azért is, hogy a jelen Bérleti Szerződés teljesítése során alkalmazottaik és esetleges közreműködőik a jelen titokvédelmi kötelezettség tartalmát megismerjék, és annak eleget tegyenek, abban az esetben is, ha már nem állnak alkalmazásukban, illetve velük jogviszonyban.

34. A Felek igyekeznek a jelen Bérleti Szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitáikat tárgyalások útján rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Felek a Polgári Perrendtartásról szóló, mindenkor hatályos törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.

A jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv valamint az 1993. évi LXXVIII. törvénynek a helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók. az alábbiakkal: a Felek a jogviszony jellegére való tekintettel ezúton akként határoznak, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ba foglalt rendelkezések alkalmazását jelen szerződéssel létesített jogviszony vonatkozásában kizárják. Amennyiben a Bérlet a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleti díj vagy Üzemeltetési költségek megfizetésével ismételt, vagy tartós - azaz 30 napot meghaladó késedelembe esik – továbbá a 22 pontban rögzített esetekben –, úgy a Bérbeadó a Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérbeadói azonnali hatályú felmondás közlésével jelen jogviszony megszűnik, Bérbeadó nem köteles - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani a Bérletet.

35. Bérbeadó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a Bérletnél a fővárosi közösségi közlekedési intézményrendszer átalakítását célzó új szervezeti struktúra létrehozása van folyamatban. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Bérletnek minden szükséges támogatást, és nyilatkozatot megad, valamint a Ptk. 6:209. § (1) pontja alapján előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a Bérleti Szerződés hatálya alatt a Bérlet egyoldalú jognyilatkozatával a Bérleti Szerződést átruházza a Budapesti Közlekedési Ügyfélkapcsolatok Zártkörűen Működő Részvénytársaságra (a továbbiakban: „BKÜ Zrt.”). A Bérleti szerződés átruházás során a Bérlet, mint szerződésből kilépő átruházza az e Bérleti Szerződés alapján őt megillető jogokat és az őt terhelő kötelezettségek összességét a BKÜ Zrt.-re, mint szerződésbe belépő

félre. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul továbbá ahhoz, hogy amennyiben nem kerül sor szerződés átruházásra, úgy a Szerződés olyan módon kerüljön módosításra, hogy a BKÜ Zrt. belépjen szerződő félként a bérloői oldalon a Bérloő mellé.

36. A jelen Bérleti Szerződés hat (6) egymással mindenben megegyező példányban készült.

A Felek a jelen Bérleti Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2017.....11.....hónap „.....14” napja

Budapest, 2017.....10.....hónap „.....31” napja

Mellékletek:

1. sz. melléklet – Bérlemények listája
2. sz. melléklet – Bérleményekben lévő eszközök listája