

MÁV-HÉV Zrt.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

BKK Zrt. Szentlélek tér

MÁV-HÉV Zrt. ikt.sz: 319/42-3 /2017/319

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Bérleti Szerződés) amely létrejött egyrészről a

MÁV-HÉV Helyiérdekű Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.,
Telephely: 1072 Budapest, Akácfa utca 15.
Cégjegyzékszám: 01-10-049023,
Adószám: 25776005-2-42
KSH törzsszám: 25776005-4931-114-01
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**) között (Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Felek**)
alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

PREAMBULUM

Felek rögzítik, hogy 2014. április 18. napján a Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: BKV Zrt., vagy Jogelőd bérbeadó) által 293/248-1/2014/293 számon bérleti szerződés került megkötésre, amelynek tárgyát képezte a jelen Bérleti Szerződésben megjelölt ingatlan.

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. 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. (korábban: 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 rögzítik, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot biztosításához szükséges, a jelen Bérleti Szerződés 3. számú, a „Bérlemény kialakításának műszaki tartalma” megnevezésű mellékletében foglalt munkálatokat (a továbbiakban: **Beruházás**) Bérlő saját költségén, a költségek megtérítése vagy bérbeszámítás nélkül a BKV Zrt., mint Bérbeadó jogelődjé által 201/3-3/2015. számon kiadott, 2016.04.21. napján kelt tulajdonosi hozzájárulása alapján, a 3. pontban foglalt célnak megfelelően elvégezte.

Felek rögzítik, hogy a Beruházás jelen Bérleti Szerződés aláírásakor ismert értéke a kivitelezői árazott költségvetés alapján nettó 60.894.894,- Ft + ÁFA, azaz hatvanmillió-nyolcszázkilencvennégyezer-nyolcszázkilencvennégy forint + általános forgalmi adó.

Felek rögzítik, hogy a Beruházást a Bérelő, mint idegen ingatlanon végzett beruházást nyilvántartja könyveiben és értékcsökkenést számol el azon.

A BÉRLETI JOGVISZONY TÁRGYA

1. Jelen Bérleti Szerződés tárgyát a Bérbeadó tulajdonában lévő, 1/612321/2016 leltári számon felvett, a természetben a Bp., III. kerület 18015, 18018 és 18388 hrsz-ú ingatlanokon elhelyezkedő, az **H5 HÉV-vonal Szentlélek tér állomás** területén található, jelen Bérleti Szerződés 1. számú „Bérelt helyiségek listája” megnevezésű mellékletében felsorolt 55,2 m² alapterületű, rendeltetésszerű használatra alkalmas helyiségek (a továbbiakban: **Bérlemény**) összessége képezi, amelyet Bérbeadó bérbe ad és Bérelő bérbe vesz és Bérelő kötelezettséget vállal a későbbiekben részletezésre kerülő bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti díj**), az üzemeltetési költségátalány (a továbbiakban: **Üzemeltetési költség**), valamint a jelen Bérleti Szerződésben külön nevesített egyéb költségek megfizetésére, továbbá arra, hogy teljesíti a jelen Bérleti Szerződésben a Bérelő számára megállapított kötelezettségeket. A Bérlemény pontos elhelyezkedését Felek a jelen Bérleti Szerződés 2. számú mellékletét képező alaprakon piros színnel kiemelve jelölik.
2. A Bérleményen belül Bérelő által kizárólagosan használt és üzemeltetett helyiségek :
 - 01 Ügyféltér
 - 02 Front Office (munkaállomások)
 - 03 Közlekedő (rampa)
 - 04 Közlekedő
 - 05 Back Office
 - 06 Teakonyha
 - 07 Ruhaváltó
 - 08 Mosdó
 - 09 Kukatároló

FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

3. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény **hasznosítására kizárólagosan jogosult**. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy harmadik személynek nem áll fenn a Bérleményen olyan joga, amely a Bérelőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában akadályozná.
4. A Bérelő a Bérleményt a rendes üzletvitelével összefüggésben **közcélú és közérdekű ügyfélszolgálati központ (a továbbiakban: Ügyfélközpont) kialakítása és üzemeltetése céljára, és minden, az Ügyfélközpont működését segítő, és azzal összefüggő, továbbá egyébként a Bérelő működésével összeegyeztethető kereskedelmi (ilyennek tekinthető a közösségi közlekedést népszerűsítő ajándéktárgy értékesítés) és szolgáltatási tevékenység végzésére** jogosult használni. A Bérelő a jelen Bérleti Szerződés fennállása alatt annak e pontban meghatározott célját, vagyis a Bérlemény használatának a módját csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult megváltoztatni.
5. Bérelő tudomásul veszi, hogy a HÉV állomás területén tűzveszélyes anyagok és termékek nem árusíthatók.

6. A Bérlet 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.
7. Az Ügyfélközpont kialakításához és működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a Bérlet kötelezettsége saját költségén és kockázatára. Ennek elmulasztásából, vagy az engedélyek megszerzésének megghiúsulásából eredő károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal. Amennyiben Bérlet a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetéséhez szükséges engedélyeket tevékenysége végzéséhez nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a Bérleti díj visszatérítésére, az elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt. A Bérlet a létesítési és működési engedély kézhezvételét követően köteles egy másolati példányt a Bérbeadó Ingatlanhasznosítási Csoport részére leadni, illetve a bejelentéshez kötött kereskedelmi tevékenység esetén köteles a nyilvántartási számát Bérbeadó Ingatlanhasznosítási Csoport részére haladéktalanul bejelenteni.
8. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy sem a Bérleményben, sem egyéb helyen folytatott tevékenységével, illetve az általa forgalmazott termékekkel, nyújtott szolgáltatásokkal a Bérbeadó személyhez fűződő jogait, valamint szellemi alkotásokhoz fűződő jogait nem sérti meg.
9. A Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérleményt 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, illetve bérleti jogát vagy a jelen Bérleti Szerződés alapján Bérletet megillető jogokat és kötelezettségeket egyéb módon sem ruházhatja át, kivételt képez ez alól a 72. pontban meghatározottaknak megfelelően a Budapesti Közlekedési Ügyfélkapcsolatok Zártkörűen Működő Részvénytársaság, illetve a Fővárosi Önkormányzat vagy a Bérlet tulajdonosi érdekeltségébe tartozó cégek. A Bérlet jelen pont szerinti hasznosításokról köteles Bérbeadót előzetesen írásban tájékoztatni. Amennyiben Bérlet fenti kötelezettségeit megszegi, úgy a harmadik személlyel megkötött szerződés érvénytelen, továbbá a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
10. Bérlet kijelenti, hogy tevékenysége a Bérlemény területén a hatályos jogszabályoknak megfelel.

A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

11. A bérleti jogviszony Felek között 2016. november 7. napjával lép hatályba és **határozatlan időre** szól.
12. A Bérlemény Bérlet által korábban nem bérelt kiegészítő munkaterületét a BKK Zrt., mint Jogelőd bérbeadó 2016. szeptember 27. napján adta Bérlet részére birtokba a Beruházás kialakítása céljából. A Birtokba adás külön átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett történt. Felek rögzítik, hogy mindezekre tekintettel Bérlet birtokon belül van, külön birtokbaadásra nincs szükség.

BÉRLETI DÍJ ÉS ÜZEMELTETÉSI, ILLETVE EGYÉB KÖLTSÉGEK

13. A Bérleti díj, az Üzemeltetési költség és egyéb költségek összege a Felek megállapodása alapján a jelen Bérleti Szerződés megkötésének időpontjában a Bérleményre vonatkozóan az alábbi táblázat szerinti nettó díjak alkalmazásával kerül megállapításra. Felek rögzítik, hogy Bérletet kizárólag a jelen Bérleti Szerződés 1. számú, „Bérelt helyiségek listája” megnevezésű mellékletében felsorolt alapterületű helyiségek alapján terheli fizetési kötelezettség (a továbbiakban: **Díjfizetés**).

Alapterület (m2)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)	Fajlagos üzemeltetési költség (Ft/m2/hó)	Bérleti díj (Ft/hó)	Üzemeltetési költség (Ft/hó)	Teljes kötelezettség- vállalás (Ft/hó)
55,2	9 500	645	524 400	35 604	560 004
Éves díj			6 292 800	427 248	6 720 048

14. Felek rögzítik, hogy a díjfizetési kötelezettség kezdő napja 2016. november 7. napja, az alábbiakban részletezettek szerint.

A bérlemény kivitelezési időszakára, azaz 2016. november 7. és 2017. január 13-a között Bérő csökkentett Bérleti díjat fizet. A Bérleti díj mértéke ezen időszak alatt 5.200 Ft/m2/hó+ Áfa. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen pontban rögzített kivitelezés időtartamára Bérő nem fizet Üzemeltetési költséget.

A kivitelezést követően, azaz 2017. január 14-től Bérőt a 13. pontban rögzített fizetési kötelezettség terheli, mind a Bérleti díj, mind pedig az Üzemeltetési költség tekintetében. Jelen bérleti szerződés hatályba lépésének napjáról Felek állapot-felvételi jegyzőkönyvet vesznek fel a későbbiekben részletezettek szerint, amelyet jelen Bérleti Szerződés 4. számú mellékletéhez csatolnak. A díjfizetés megszűnésének napja a Bérlemény Bérbeadónak történő visszaadását követő nap, amelyet Felek birtokba visszavételi jegyzőkönyvben rögzítenek.

15. Felek rögzítik, hogy a Bérleti díj nem tartalmazza az építményadó területarányosan átterhelendő díját. Amennyiben építményadó kivetésére sor kerül, úgy a Bérő ezt megtéríti a Bérbeadónak. A Bérleti díj nem tartalmazza közterület-használati díjat, mivel közterület-használati díj kivetése a helyi önkormányzat részéről nem történt, ha erre, vagy bármely, a Bérleményhez kapcsolódó egyéb adó kivetésére sor kerül, akkor a Bérő ezért helyt áll.

16. Az **Üzemeltetési költség** az alábbi feladatok ellátásával összefüggésben keletkező költségek összessége:

- I. A bérbeadói felelősségbiztosítás költségeit.
- II. Bérleményen kívüli vízcsőtörés, csatorna-dugulás, hibaelhárításának költségeit
- III. A Bérleményt magában foglaló épületszerkezettel (kivéve a portálszerkezetet) kapcsolatos karbantartási költségeket, ide értve a graffity mentesítést is;
- IV. Épületen elhelyezett peronvilágítás biztosítása, szükség szerinti karbantartása
- V. Épület körüli terület, takarítása, síkosság mentesítése

FIZETÉSI FELTÉTELEK

17. A Számlán fel kell tüntetni a teljesítés jogcímét valamint a teljesítés időszakát és a szerződés Bérőnél alkalmazott nyilvántartási számát. Amennyiben Bérő részéről kifogás merül fel a számlával kapcsolatosan, Bérő köteles a kifogásolt számlát a hiba megjelölésével, legfeljebb az igazolt átvételt követő 10 (tíz) munkanapon belül visszajuttatni Bérbeadóhoz és egyúttal felhívni Bérbeadót legfeljebb 10 (tíz) munkanapos határidővel a hibák kijavítására, vagy a hiányok pótlására. Amennyiben a számla hibásan került kiállításra, a fizetési határidő kezdő napja az a nap, amelyen Bérő részére a helyes tartalommal kiállított számla és valamennyi melléklete teljes körűen, hiánytalanul és hibamentesen átadásra került. Megalapozatlan számlakifogásolás az eredeti számlához fűződő fizetési határidőt nem érinti.

18. A Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat minden év január 1. napjával a KSH által meghatározott előző évi fogyasztói árindex mértékével korrigálni. Az első díjmelés jelen Bérleti Szerződés tárgyévét követő év január 1. napjától esedékes. Bérbeadó a Bérleti díj tárgyévre vonatkozó kiigazításáról a vonatkozó indexszám közzétételét követően, de legkésőbb a tárgyév január 31-ig értesíti írásban Bérletet. Amennyiben a vonatkozó indexszám 2018. január 1-ét, illetve azt követően tárgyév január 1-jét követően kerül közlésre, a Bérbeadó jogosult a különbözetet az adott év elejére visszamenőleg is érvényesíteni és kiszámlázni.
19. Felek a Bérleti díjról és az Üzemeltetési költségről az ÁFA törvény 58.§. alapján havi elszámolásban állapodnak meg a következők szerint. Az elszámolási időszak a hónap első napjától a hónap utolsó napjáig tart. A Bérlet köteles a Bérleti díjat és az Üzemeltetési költséget a számla igazolt kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül a Bérbeadó részére a számlán megjelölt bankszámlára banki átutalással megfizetni.
20. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlet a díjfizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdésének megfelelő összegű késedelmi kamatot jogosult felszámítani. A Bérleti díj és Üzemeltetési költség fizetés elmulasztása esetében a Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a Bérlet a felszólítás közlését követő 15 napos határidővel és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a Bérlet e határidő elteltéig sem fizetett. Ebben az esetben a felszólításban megjelölt 15 napos határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül van lehetőség azonnali hatályú felmondásra.

A BÉRLEMÉNY ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁSOK

21. Bérbeadó jelen Bérleti Szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Bérlemény területére a Bérlet dolgozói belépjenek és azt rendeltetésszerűen használják.
22. Bérlet tájékoztatja Bérbeadót, hogy az Ügyfélközpont nyitva tartása hétfőtől vasárnapig 05:30 – 22:00.
23. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény takarítása, szemétszállítása, karbantartása, biztosítása, előerős őrzése, távfelügyelete, a biztonságtechnikai eszközök (pl. kamera rendszer, riasztó stb.) üzemeltetése Bérlet felelőssége és költsége
24. A Bérlet köteles azonnal **értesíteni** a Bérbeadót minden, a Bérleményben bekövetkezett meghibásodásról és kárról. A Bérlet kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó megbízottja számára – előzetes bejelentés alapján (kivéve a sürgősségi helyzeteket, amikor előzetes nem szükséges) – a Bérlemény műszaki megtekintését, illetve szükség esetén a szükséges javító-karbantartó munkálatok, átalakítások megtételét lehetővé teszi.
25. A Bérbeadó ésszerű határidőn belül történt előzetes értesítése mellett jogosult arra, hogy **ellenőrizze** a Bérleményt, annak kezelését és működtetését, de a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kivételektől, így különösen vészhelyzetektől, illetve a Bérlet szerződésszegésének vagy a Bérleti Szerződés megszűnésének esetétől eltekintve nem akadályozhatja meg a Bérlet bejutását a Bérleményekbe és nem akadályozhatja meg a Bérlemény rendeltetésszerű használatát.
26. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Bérleti Szerződés hatálybalépését és a Bérbeadó által korábban jóváhagyott Beruházást követően a Bérbeadó **előzetes írásbeli jóváhagyása** nélkül a Bérleményben semmilyen olyan átalakítást nem eszközöl, amely a Bérlemény funkcióját érinti.

27. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott esetleges munkálatokat:
- (i) a Bérelő költségére, bérbeszámítási igény nélkül;
 - (ii) gondosan és jó minőségben;
 - (iii) a hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően,
 - (iv) a Bérbeadó biztosítóinak esetleges követelményei szerint,
 - (v) valamint az építési terveket a Bérbeadóval és az illetékes hatóságokkal engedélyeztetve kell elvégezni.
28. Bérelő kijelenti, hogy a Bérlemény általa szükségesnek tartott, valamint az esetleges munkálatainak kivitelezése során is a fentiek szerint jár el, saját költségén, a költségek megtérítése vagy bérbeszámítási igény nélkül.
29. A Bérelő a jelen pont szerint **köteles túrni** a Bérbeadó esetleges, csak a Bérlemény területéről elvégezhető javító-karbantartó munkálatait. Amennyiben Bérbeadó vagy általa megbízott harmadik fél a Bérlemény területén javításokat, karbantartásokat, vagy építésszerű szükséges intézkedéseket végez, úgy ezeket az intézkedéseket Bérelő előzetes értesítését követően, a Bérelő üzletmenetének legnagyobb mértékű figyelembe vétele mellett, előre megállapodott időpontban kell végrehajtani, kivéve, ha a késedelem veszéllyel járna. Ha a Bérlemény használhatóságát az effajta, ugyanakkor kizárólag a Bérbeadó felróható kötelezettségszegésével összefüggő munkálatok oly mértékben hátráltatnák, hogy Bérelő üzletmenetének fenntartása lehetetlenné válna Bérbeadó nem jogosult a bérleti díjra, valamint az adott időszakra vonatkozó üzemeltetési költségekre. Amennyiben a javító- karbantartó munkálatok a Bérlemény használhatóságát befolyásolják, de a rendes üzletmenetet nem érintik, Bérbeadó Bérleti Díjcsökkentésre jogosult.
30. A Bérlemény Bérelő által kizárólagosan használt „BKK Területének” **karbantartása**, meghibásodások javíttatása, állagmegóvása – a jelen Bérleti Szerződésben szereplő kivételekkel – a Bérelő feladata saját költségén. Amennyiben Bérelő a Bérbeadó írásos felszólításától számított 8 napon belül nem végzi el azokat a javító-karbantartó munkálatokat, illetve azokat az átalakításokat, amelyeket a hatályos jogszabályok és jelen Bérleti szerződés értelmében köteles, a Bérbeadó dönthet úgy, hogy saját maga végzi el azokat. Utóbbi esetben a Bérbeadó nem vállal semmilyen felelősséget a Bérelő vagyonában vagy üzleti tevékenységében okozott károkért. A karbantartás, a javítás vagy átalakítás költségeit a Bérelő a Bérbeadó erre vonatkozóan kiállított számlájának kézhezvételét követő 30 napon belül köteles megtéríteni a Bérbeadónak. Ennek elmaradása esetén a jelen Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye.
31. A Bérelő tiszteletben tartja a Bérbeadó által hozott valamennyi, a Bérlemény használatára vonatkozó, Bérbeadó által Bérelő tudomására hozott **szabályt**, -mely szabályok azonban nem sérthetik a Bérelő jogos érdekeit- 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 jelen pontban hivatkozott szabályok rendelkezései ütköznek a jelen Bérleti Szerződés egyéb rendelkezéseivel, a Bérleti Szerződés szerint kell eljárni.
32. A Bérelő köteles a Bérlemény területén – az ide vonatkozó jogszabályi előírásban részletezett feltételeknek megfelelően – **tűzoltó készülékeket** elhelyezni és azok lejártát, megfelelőségét és szavatosságát rendszeresen ellenőrizni, lejárat esetén cserélni. A Bérelő kötelezettséget vállal a Bérleménnyel kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírások maradéktalan betartására. Bérelő tudomásul veszi, hogy a tűzvédelmi hatóság

által megállapított szabálytalanságok miatt kirótt bírság összege – amennyiben az a Bérlőnek felróható okból ered – a Bérlő részére teljes mértékben áttérhelésre kerül. A tűzvédelmi hatóság által megállapított szabálytalanságok miatt kirótt bírság összegének megfelelő határidőn belüli meg nem fizetése a jelen Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

33. A Bérlő köteles a Bérlemény területét folyamatosan **tisztán tartani**, valamint a keletkezett hulladék elszállításáról rendszeresen gondoskodni. Bérlő általi áruszállítás csak az utasforgalom zavarása nélkül végezhető. Bérlő köteles a tisztántartásra.
34. A jelen Bérleti Szerződés összes egyéb rendelkezésétől függetlenül, amennyiben a Bérlemény vagy az azzal szomszédos területek bármely részében **károk keletkeznek**, átalakításra, vagy egyéb munkálatok elvégzésére van szükség, és ennek kiváltó oka a Bérlő, illetve a Bérlő felelősségi köréhez tartozó harmadik személy valamely cselekménye vagy az általuk elkövetett mulasztás, a Bérlő köteles megtéríteni a Bérbeadónak a javítások vagy átalakítások költségeit.
35. A Bérlő **feliratot, egyéb hirdetményt** a 4. pont szerinti célú működésével összefüggő feliratokon és hirdetményeken túl a HÉV megálló területén a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem helyezhet el.
36. A Bérlő egyedüli **felelősséggel** tartozik a nem a Bérbeadótól igénybevett, illetve a Bérleményben 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.
37. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy nem halmoz fel hulladékot, nem okoz semmilyen kárt a Bérleményben. Bérlő sem közvetlenül, sem közvetve nem idézi elő, illetve nem engedélyezheti gyúlékony anyagoknak, robbanószernek, radioaktív anyagoknak vagy egyéb veszélyes anyagoknak a Bérlemény területén történő elhelyezését, tárolását, használatát, felhalmozását, illetve kibocsátását.
38. A Bérlő az előre nem látható közüzemi szolgáltatás szüneteltetéséből (meghibásodásából) adódó károkért kártérítési igényét a Bérbeadó felé nem érvényesítheti, amennyiben a közüzemi üzemszünet (meghibásodás) Bérbeadónak nem felróható okból keletkezett.
39. A Bérlemény jelen Bérleti Szerződés 14. pontja szerint Felek állapot-felvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet a megfelelő példányszámban jelen Bérleti Szerződés 4. számú mellékletéhez csatolják. Az állapot-felvételi jegyzőkönyvben rögzíteni kell a Bérleménynek a Bérleti Szerződésben rögzítetteknek megfelelő állapotát, a Bérleményben esetlegesen található, állagsérelem nélkül el nem távolítható berendezési tárgyak leltári listáját, a mérőórák állását és a Bérlemény állapotát rögzítő fényképfelvételeket is. Az állapot-felvételi jegyzőkönyvet a Bérlőnek és a Bérbeadónak is alá kell írnia.
40. Felek kijelentik, hogy Bérlő víz- és csatorna használatát a Bérbeadóval megkötésre kerülő Energiatovábbadási szerződésben kell rendezni, mely jelen szerződés 5. számú mellékletét képezi.
41. Bérlő az elektromos áram vonatkozásában, az önálló mérőórát a szolgáltatónál a HC 604018858 számú Hálózat csatlakozási szerződésnek megfelelően – mely jelen szerződés 6. számú mellékletét képezi – 2016. december 01. napjától kezdődően a saját nevére íratta.

KÁRFELELŐSÉG, VAGYONBIZTOSÍTÁS, FELELŐSÉGBIZTOSÍTÁS

42. Bérbeadó jogosult – az írásos felszólítás eredménytelen leteltét követő napon – a Bérlemény használatának korlátozására, illetve megteheti a szerződésszegés megszüntetéséhez és az okozott károk felszámolásához szükségesnek vélt intézkedéseket. Bérelő ez esetben köteles megtéríteni a Bérbeadónak az ennek során felmerült költségeket.
43. Amennyiben a Bérlemény vagy annak bármely részei, berendezési tárgyai valamilyen 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 Bérleményben a Bérelő által felszerelt tárgyakban bekövetkezett károkat. Bérelő a tőle elvárható gondossággal helyreállítja, illetve pótolja a tulajdonában álló tartozékokat, bútorokat, berendezési tárgyakat, műszaki berendezéseket, valamint a személyes vagyontárgyakat.
44. A Bérelő saját költségére megköti és a jelen Bérleti szerződés hatálya alatt fenntartja:
- 44.1. A Bérleményben a Bérelő által elhelyezett, felszerelt összes vagyontárgyra – különösen a jelen Bérleti Szerződés hatálya alatt a Bérleményben létrehozott értéknövelő beruházásokra és felújításokra – érvényes, minden kockázatra kiterjedő, legfeljebb 10%, vagy legfeljebb 1 havi nettó bérleti díjnak megfelelő önrészt tartalmazó **vagyonsbiztosítást**. A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményben elhelyezett, felszerelt vagyonban a Bérleti Szerződés hatálya alatt bekövetkezett növekedés esetén, a növekményt a biztosító társaságnak haladéktalanul bejelenti és az ennek következtében felmerült biztosítási díj különbözetet megfizeti.
- 44.2. Az átfogó, „minden kockázatra kiterjedő”, legalább 12 havi nettó bérleti díjnak megfelelő limitösszegű, legfeljebb 10%, vagy legfeljebb 1 havi nettó bérleti díjnak megfelelő önrészt tartalmazó kombinált általános- és bérelői felelősségbiztosítást, amely fedezetet nyújt minden olyan kárra, amelyért a Bérelő a hatályos magyar jogszabályok alapján kártérítési felelősséggel tartozik.
45. A biztosítási szerződéseket Bérelő köteles a Bérbeadónak bemutatni a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 30 napon belül. Bérelő nyilatkozik, hogy a fenti biztosítási szerződéseket a jelen Bérleti Szerződés fennállása alatt nem szünteti meg és a biztosítási díjakat esedékességgel a biztosítónak megfizeti. A biztosítási szerződés fennállását és a díj megfizetését Bérelő köteles Bérbeadó erre irányuló kérése esetén haladéktalanul igazolni. Mindezek elmulasztása rendkívüli felmondási oknak minősül. E kötelezettség elmulasztásából adódó károkért a Bérbeadó semminemű felelősséget, kártérítést nem vállal.
46. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a teljes vagyonára vonatkozóan rendelkezik az elemi csapásokra vonatkozó vagyonsbiztosítással.

A BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

47. Abban az esetben, ha a Bérelő nem tesz eleget a jelen Bérleti Szerződésben vállalt kötelezettségeinek, és a Bérbeadó írásos felszólítását követő 8 napon belül nem szűnik meg a **szerződésszegéses állapot**, Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet kevesebb a jelen Bérleti Szerződés 53. pontjában rögzített határidőnél.

48. Bérbeadó ugyancsak jogosult - írásos felszólítás eredménytelen leteltét követő napon – a Bérlemény használatának korlátozására, illetve megteheti a szerződésszegés megszüntetéséhez és az okozott károk felszámolásához szükségesnek vélt intézkedéseket. Bérelő ez esetben köteles megtéríteni a Bérbeadónak az ennek során felmerült költségeket.
49. **Megszűnik** a Bérleti Szerződés, ha a Felek a jelen Bérleti Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, ha a Bérlemény megsemmisül, továbbá, ha a jelen Bérleti Szerződést valamelyik szerződő fél felmondja.
50. Mind a Bérbeadót, mind a Bérelőt megilleti a **rendes felmondás joga**. A felmondási idő mindkét fél részéről kilencven (90) nap.
51. Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést **azonnali hatállyal felmondani**, ha:
- a Bérelő a Bérleti díj és az Üzemeltetési költség fizetésével késedelembe esik az erre vonatkozó pontokban foglaltak szerint;
 - amennyiben a Bérlemény használata a forgalom biztosítása, biztonsági vagy egyéb üzemi okból szükségessé válik;
 - a Bérelő a Bérleményt felszólítás ellenére nem a rendeltetésének megfelelő módon használja, vagy azt a Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adja;
 - a Bérelő nem tesz eleget a jelen Bérleti Szerződésben vállalt bármely kötelezettségének;
 - a Bérleményben a Bérelő, illetve azon személyek, akiknek a tevékenysége a Bérelő 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 Bérelő ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárás indul;
 - ha jelen Bérleti Szerződés így rendelkezik.
52. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Bérleti Szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony 2017. január 14. napját követő 10 éven belüli, Bérbeadó részéről történő felmondása esetén Felek közösen elszámolnak a Beruházással. Az elszámolásról ez esetben a Felek külön megállapodást kötnek a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül.
53. Bérelő köteles a jelen Bérleti Szerződés megszűnése esetén a visszaadásra megállapított napon **elhagyni** a Bérleményt. A visszavételi eljárásra a Bérelő és a Bérbeadó részvételével helyszíni bejárás keretében kerül sor.
54. A jelen Bérleti Szerződés megszűnése esetén Bérelő köteles a Bérleményt olyan **tiszta és rendezett állapotban visszaszolgáltatni**, ami a bérleti idő alatti természetes elhasználódásnak felel meg.
55. A visszavételről készített **jegyzőkönyvben** kell rögzíteni a szerződéses kötelezettségek teljesítését, a Bérlemény visszaadáskori állapotát, a Bérelő esetleges károkozásait, a Bérelőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket, továbbá a jegyzőkönyvben utalni kell arra, hogy közüzemi szerződéseket a Bérbeadóra kell-e íratni. Amennyiben a mérőóra(ák) a Bérelő nevének voltak, úgy a Bérelő köteles az átadás-átvételi jegyzőkönyvhöz csatolni a közműszolgáltatók által kibocsátott igazolást, mely szerint semmilyen közmű tekintetében tartozása nem áll fenn.
56. A Bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérelő jogosult mindazt, amit saját költségén felszerelt, a Bérlemény állagának sérelme nélkül **leszerelni és elszállítani**, kivéve, ha a Bérelőnek a Bérbeadóval szemben kiegészítetlen tartozása áll fenn. Ilyen esetben a Ptk. előírásai szerint a Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérelőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain.

57. Amennyiben a Bérelő a jelen Bérleti Szerződés megszűnését követő 30 napon belül nem él a berendezési tárgyak és/vagy a saját, ingóságnak minősülő felépítménye (pl. pavilon) elszállítására vonatkozó jogával, valamint **nem tesz eleget** a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének, a Bérbeadó a Ptk. szerint jogosult birtokvédelemre és igényelheti valamennyi kárát és költségét, amely a Bérelő Bérleményben található ingóságainak elhelyezésével és őrzésével kapcsolatban merül fel.
58. Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére. Amennyiben Bérelő a Bérbeadó által előzetesen közölt időpontban nem jelenik meg a visszavétel napján, úgy tekintendő, hogy a Bérleményt a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Bérbeadó az elhagyott Bérleményt jegyzőkönyv felvétele mellett jogosult birtokba venni és azt kiüríteni a Bérelő költségére. Jogosult továbbá a közüzemi szolgáltatások jogszabály szerinti azonnali megszüntetésére, illetve korlátozására.
59. A Bérelő köteles arra az időre, amíg a Bérleményeket jogcím nélkül használja, a Bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

EGYÜTTMŰKÖDÉS, KAPCSOLATTARTÁS

60. Bérelő kijelenti, hogy 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. Bérelő kijelenti továbbá, hogy a jelen Bérleti Szerződésben vállalt kötelezettségeit érvényesnek és magára nézve kötelezőnek ismeri el.
61. 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 úton vagy telefaxon kézbesítik az alábbiak szerint:

a) Bérbeadónak szánt értesítés esetén:

Név: MÁV-HÉV Zrt.

Cím: 1087 Budapest, Könyves K. krt. 54-60.

Üzemeltetési ügyekben:

Név: MÁV-HÉV Zrt.

Cím: 1163 Budapest, Nagycse sor 2.

(b) Bérelőnek szánt értesítés esetén:

Név: BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt.

Cím: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.

62. 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 vonatkoztatásában, 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 „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „nem kereste”, illetve „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Felek a fenti adatokkal kapcsolatos változásról haladéktalanul értesítik egymást.
63. A kapcsolattartó személyében bekövetkező változás nem igényli a Bérleti Szerződés külön módosítását, azt a melléklet aktualizálása során Felek külön rögzítik.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

64. Amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérelő elháríthatatlan külső okból kifolyólag (ilyennek minősülhet különösen a rendkívüli állapot, légi katasztrófa, terrorcselekmény, természeti csapások, az alkalmazandó jogszabályok hatálybalépítése, 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.
65. 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.
66. 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.

TITOKTARTÁS

67. 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.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

68. Felek rögzítik, hogy a BKK Zrt., mint Bérbeadó jogelődje, valamint Bérelő között 293/248-1/2014/293 iktatószám, 2014. április 18. napján létrejött, egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés módosítás (a továbbiakban: Egységes Szerkezetbe Foglalt Bérleti Szerződés) 1. számú melléklete 140. sorában „Szentlélek tér pénztár”-ként rögzített, korábban jegypénztár funkciójú bérleményre (a továbbiakban: Korábbi Jegypénztár) jelen Bérleti Szerződés hatálva kiterjed.

figyelemmel a Preambulumban rögzítettekre. Bérő nyilatkozik, hogy a jelen pontban említett Egységes Szerkezetbe Foglalt Bérleti Szerződés módosítása felől gondoskodott, és a Korábbi Jegypénztár tekintetében kijelenti, hogy kizárólag Bérbeadóval áll jogviszonyban. Bérő kijelenti, hogy Bérbeadót mentesíti minden, az Egységes Szerkezetbe Foglalt Bérleti Szerződés kapcsán a Korábbi Jegypénztár tekintetében vele szemben harmadik fél által támasztott bármiféle követelés vagy igény alól. A számlázás módosításának időpontja a Díjfizetés napja.

69. A Felek igyekeznek a jelen Bérleti Szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitákat tárgyalások útján rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Felek a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.
70. A jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv valamint az 1993. évi LXXVIII. törvénynek a helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók, azzal, hogy a Felek e törvény 25. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazását magukra nézve kifejezetten kizárják.
71. Bérbeadó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a Bérőnél a fővárosi közösségi közlekedési intézményrendszer átalakítását célzó új szervezeti struktúra létrehozására került sor. Ennek egyik elemeként megalakításra került a Budapesti Közlekedési Ügyfélkapcsolatok Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „BKÜ Zrt.”), mint Bérő 100%-os tulajdonában álló társaság. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Bérőnek minden szükséges támogatást, és nyilatkozatot megad, valamint a Ptk. 6:209. § (1) pontja alapján előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a Szerződés hatálya alatt a Bérő egyoldalú jognyilatkozatával a Szerződést átruházza 2017. május 1. napjával a BKÜ Zrt.-re. A szerződésátruházás során a Bérő, mint szerződésből kilépő átruházza a 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 szerződésátruházásra, úgy a Szerződés olyan módon kerüljön módosításra, hogy a BKÜ Zrt. belépjen szerződő félként a bérőli oldalon a Bérő mellé.
72. A jelen Bérleti Szerződés tíz (10) egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből öt (5) példány Bérbeadót, öt (5) példány Bérőt illet.
- A Felek a jelen Bérleti Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.