

~~20130509/2/NH~~
20130530/2/WH

BÉRLETI SZERZŐDÉS



TARTALOMJEGYZÉK

I.	A szerződés tárgya	3. oldal
II.	Időtartam	4. oldal
III.	Birtokbaadás, egyedi arculat kialakítása	4. oldal
IV.	Értékállandóság, fizetési határidő	6. oldal
V.	Bérleti díj	7. oldal
VI.	Üzemeltetési és marketing költségek	7. oldal
VII.	A Bérbeadó jogai és kötelezettségei	8. oldal
VIII.	A Bérelő jogai és kötelezettségei	9. oldal
IX.	A Felek egyéb kötelezettségei	11. oldal
X.	Biztosítások	12. oldal
XI.	A szerződést biztosító mellékkikötések	13. oldal
XII.	Szerződésszegés	14. oldal
XIII.	A bérleti jogviszony megszűnése	16. oldal
XIV.	Záró rendelkezések	16. oldal



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

West Health Kft

Székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 1.

Képviselő: Dr. Babai László István, Dr. Király Viktória Anna

Adószám: 24237961-2-41

Cégjegyzékszáma: 01-09-997158

Bankszámlaszám:

Profil: Egészségügyi szolgáltatás

mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő),

másrészről a

Mammut ZRt.

(székhely: 1024. Budapest, Lövház u. 2-6.

képviseli: dr. Vigh Gábor)

mint **Bérbeadó** (a továbbiakban Bérbeadó)

(a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**) között.

A Szerződő Felek e Szerződést azon közös érdekükből fakadó szándéktól vezérelve kötik meg, hogy a Mammut I/II Bevásárló és Szórakoztatóközpont üzlethelyiségeit olyanok béreljék, akik készek és képesek tartósan, meghatározott profiljukban magas színvonalú kereskedelmi, vendéglátóipari, szolgáltató, szórakoztató tevékenységet folytatni, elkerülve ezáltal, hogy az üzletház jellege, az üzletek profilja, szolgáltatásuk színvonala egy világszínvonalú bevásárlóközpontban kívánatosnál gyakrabban változzon, hátrányosan befolyásolva a Bevásárló- és Szórakoztató Központ jó hírnevét és így annak és az üzlethelyiségek - látogatottságát és vevőkörét. A Felek közös szándéka, hogy a Bevásárló- és Szórakoztató Központban minél kevesebb üzlet legyen akárcsak időlegesen is zárva. E Szerződés rendelkezéseinek értelmezése során Felek ezen szándékát a legmesszebbmenőkig figyelembe kell venni.

I.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Bérbeadó tulajdonát képezik a természetben Budapest II. kerület, Lövház u. 2-6. sz. alatt elhelyezkedő MAMMUT II. BEVÁSÁRLÓ- ÉS SZÓRAKOZTATÓ KÖZPONT (a továbbiakban: **Üzletház**) **K 5. emeletén** elhelyezkedő, **K 529+K531+K532** számmal jelölt, (43+59+20)=**122m²**-es helyiség és a hozzá tartozó négyzetméter arányos közös terület és terasz rész (terasz szívességi használatban).
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő kibérli az 1. pontban megjelölt helyiséget (a továbbiakban: **Bérlemény**).

II. IDŐTARTAM

3. A bérleti jogviszony határozott, **10 éves (Tíz éves)** időtartamra szól, amely a Bérlemény birtokbaadásra kitűzött napon kezdődik.

III. BIRTOKBAADÁS, EGYEDI ARCULAT KIALAKÍTÁSA

4. A Bérbeadó a Bérleményt **2013.05.01-én** (a továbbiakban: a birtokbaadásra kitűzött nap) adja a Bérő birtokába az alábbiak szerint.

A birtokba vételkor a Bérő köteles egy biztonsági kulcsot (tűzkulcs) a Bérbeadónak átadni. A tűzkulcs kezelésére, használatára a jelen szerződés 5. mellékletét képező szabályzat rendelkezései az irányadóak.

A Bérbeadó mindaddig megtagadhatja a Bérlemény birtokba adását, ameddig a Bérő a birtokbaadásra kitűzött napig teljesítendő kötelezettségeinek nem tett eleget.

A birtokbaadásról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát és a bérleményhez tartozó közművek mérőóra állásait.

5. A Bérő jogosult a Bérlemény egyedi arculatát a jelen szerződésben meghatározott eljárás megtartásával, saját költségén kialakítani (a továbbiakban: átalakítás).

6. Az átalakítás csak a Bérbeadó által jóváhagyott műszaki kiviteli tervek alapján történhet.

7. A Bérő a terveket legkésőbb a birtokbaadásra kitűzött napig köteles a Bérbeadónak átadni.

A terveknek ki kell terjedniük a Bérlemény tűzrendészeti, statikai, állékonysági mutatóira, elvárásaira is.

A Bérő a tervek elkészítésénél nem hagyhatja figyelmen kívül a Bérbeadó instrukcióit.

A Bérbeadó a tervek elfogadásáról az átvételt követő 3 napon belül dönt.

A ténylegesen megvalósult állapotot tükröző tervdokumentációt a Bérő köteles elektronikus formában a Bérbeadó részére átadni.

8. A Bérő a Bérbeadó felhívására az átalakítás előtt köteles elvégezni minden olyan hatásvizsgálatot, amely a Bérleményt magában foglaló épület állapotának az átalakítás ellenére történő megőrzéséhez szükséges. A vizsgálat eredményeit a Bérő a Bérbeadónak az átalakítás megkezdése előtt köteles átadni.

9. A Bérő az átalakítás megkezdését megelőzően köteles beszerezni minden az



átalakításhoz szükséges hatósági engedélyt, hozzájárulást. A jogerős hatósági engedélyeket a Bérő a Bérbeadónak az átalakítás megkezdése előtt köteles átadni.

10. A Bérő az átalakítás megkezdése előtt köteles a Bérbeadó által előírt biztosítást kötni, az átalakítással összefüggő károk megtérülése érdekében. A biztosításnak ki kell terjednie az átalakítással összefüggő összes kockázatra, beleértve az építési, szerelési munkákkal okozott kárt, a meglévő épületen okozott károkat, illetve harmadik személynek okozott károkat.

A biztosítás megkötését a Bérő a Bérbeadónak az átalakítás megkezdése előtt köteles igazolni.

11. A Bérő az átalakítást csak a fenti kötelezettségek teljesítése esetén, a Bérbeadó által elfogadott tervek alapján kezdheti meg.
12. A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy az átalakítási terveknek a Bérbeadó által történt elfogadásától számított 20 napon belül az átalakítást befejezi és a Bérlemény működtetéséhez szükséges valamennyi engedélyt megszerzi.

13. A Bérő az átalakítás során köteles megtartani a tűzvédelmi, munkavédelmi, és a munkavégzési engedélyben rögzített előírásokat.

A Bérő köteles gondoskodni arról, hogy az Üzletházban az átalakítás semmilyen szennyeződést, kárt ne okozzon.

A Bérő a munkálatok elvégzésével nem akadályozhatja az Üzletház működését.

A Bérő az átalakítás egyes, az Üzletházra is hatással lévő munkálataihoz kizárólag a Bérbeadó által elfogadott vállalkozóval köthet szerződést. Az ilyen jellegű munka kiválasztásáról és az elfogadott vállalkozó megjelöléséről a Bérbeadó a tervek elfogadásakor tájékoztatja a Bérőt.

14. Az átalakítás befejezése után a Bérő köteles átadás-átvételi eljárást lefolytatni a Bérbeadóval. A Bérő köteles legkésőbb az átadás időpontjáig kiürítési tervet készíteni a Bérlemény rendkívüli ok miatti kiürítése esetére, és a Bérbeadónak átadni. A Bérlemény használatára a Bérő csak azt követően jogosult, hogy a Bérbeadó az átalakítást átvette, és a kiürítési tervet elfogadta.

IV. ÉRTÉKÁLLANDÓSÁG, FIZETÉSI HATÁRIDŐ

15. A Szerződő Felek jelen a Szerződés szerinti egyes fizetési kötelezettségeket az értékállósági szempontok figyelembe vételével Euroban határozzák meg. Abban az esetben, ha a bérő nem EURO-ban tesz eleget a fizetési kötelezettségének, Az EURO átszámítása a fizetési kötelezettséget tartalmazó számla kiállításának napján érvényes, a Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. kereskedelmi deviza eladási árfolyama alapján történik. A számla hiányában is fizetendő összegek esetén az átszámítás napja a fizetési kötelezettség esedékessé válásának a napja.



16. Amennyiben a Bérlo EURO-ban történő fizetés mellett dönt, az ezzel járó minden banki költség a Bérlo terhelé.
17. A Bérlo köteles a jelen Szerződésből fakadó valamennyi fizetési kötelezettségével kapcsolatos ÁFA megfizetésére is.
18. Ha a jelen szerződés másként nem rendelkezik, a fizetési határidő a számla kiállításától **számított 30 nap**.
19. A Bérlo az esedékessé vált tartozását a Bérbeadónak a Magyar Külkereskedelmi Bank Rt-nél vezetett 10300002-20387356-00003285 sz. számlájára, EURO-ban történő fizetés esetén pedig a 10300002-50801413-26304883 sz. számlára átutalással köteles megfizetni. A Bérbeadó jogosult egyoldalú nyilatkozatával a hatályos jogszabályok keretei között a fizetés módját, illetve a számlaszámát megváltoztatni.
20. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződésből származó és az abban meghatározott, rendszeres fizetési kötelezettségeit, a kötelezettséget tartalmazó számla esetleges hiánya esetén is köteles megfizetni, legkésőbb a tárgyhó első napjáig.

A jelen bérleti szerződésből fakadó fizetési kötelezettségek teljesítése érdekében kiállított számla kézbesítése a Bérlonek a törzslapon megadott telefax számára is eszközölhető, amely alapján a Bérlo fizetési kötelezettsége ugyancsak megnyílik.
21. Minden Euróban megállapított és nem költségelszámolás jellegű díjfizetési kötelezettség összege a bérleti szerződés létrejöttét követő legalább fél évig változatlan, annak leteltét követően pedig minden év november 30-ig automatikusan indexálódik az Európai Központ Bank által meghatározott Eurozónára vonatkozó harmonizált Fogyasztói Árindex (HICP) alapján akként, hogy a Bérlo fizetési kötelezettségének módosítása a hivatkozott indexnek 1 (egy) naptári évre vonatkozó a bázishoz viszonyított változását követi. (Első bázisként elfogadva a 2012. november 30-i árindexet.)

Amennyiben valamilyen okból a fenti árindex nem kerül nyilvánosságra adott év október 15-ig, helyét az osztrák azonos statisztikai index veszi át. Ha pedig Magyarországon is az EURO válik a hivatalos fizetőeszközzé, akkor a magyar árindex alkalmazandó. Az indexált díj az indexálást követő első számla kibocsátástól kezdve alkalmazandó.

A Bérbeadó a Bérlo írásban tájékoztatja a díj emelkedésének mértékéről és annak statisztikai alapjáról. A Bérlo az értesítés kézhezvételéig az előző évre érvényes díjat köteles kifizetni. Ha a Bérbeadó a díj emelését, annak lehetséges kezdőidőpontjától nem eszközli, úgy később is jogosult a korábbi díj és a megemelt díj közötti különbözetet visszamenőleg leszámolni, kamatmentesen.
22. Súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Bérlo bármely a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségét nem vagy késedelmesen teljesíti.



BÉRLETI DÍJ

23. A bérleti díj **8,5 EURO/ m2 / hó**, azaz **Nyolc egész öt tized EURO/ m2 / hó** mindenkori forint ellenértéke és az ehhez kapcsolódó ÁFA (a továbbiakban: bérleti díj).
24. A bérleti díj a birtokbaadásra kitűzött naptól, illetve amennyiben azon a napon a birtokbaadásra a Bérbeadó hibájából nem került sor, úgy a birtokbaadás napjától illeti meg a Bérbeadót. A fenti időponttól **havonta**, előre esedékes bérleti díjat a Bérelő a birtokbaadásra kitűzött napig köteles a Bérbeadónak megfizetni számla ellenében.
25. A Bérelő a bérleti díjat előre, **havonta** köteles számla ellenében megfizetni a tárgyidőszak 1. napjáig. A Bérbeadó teljesítése időpontjának a számlázott időszak első napja számít.

VI.

ÜZEMELTETÉSI ÉS MARKETING FELADATOK, EZEK KÖLTSÉGEI, ÉS A REZSIKÖLTSÉGEK

26. A Bérbeadó közvetlenül, vagy harmadik személy útján köteles az Üzletház üzemeltetéséről gondoskodni, és az Üzletház egésznek marketing feladatait elvégezni.
26. A Bérelő köteles megfizetni az Üzletház Bérleményre eső üzemeltetési díját és annak az ÁFÁ-ját.
27. Az üzemeltetési díj áll egyrészt az Üzletház közvetlen üzemeltetési költségének a Bérleményre eső részéből valamint az ezen költség 25%-át kitevő kezelési díjból + Áfa.
28. A Bérleményre eső üzemeltetési költség a teljes üzemeltetési költség 0,84 %-a, az üzemeltetési díj pedig a jelen Szerződés aláírásakor **1,5 EURO/ m2 / hó + ÁFA**.

A tárgyévi üzemeltetési és a marketingköltség nagyságát az éves üzemeltetési és marketingterv határozza meg, amelyet a Bérbeadó a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig készít el, és amely alapján a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a Bérlőt a tárgyévi üzemeltetési és marketingköltség nagyságáról.

Az üzemeltetési és marketingterv megvalósításáról a Bérbeadó a tárgyévet követő május 31-ig elszámolást ad a Bérelőnek. Amennyiben a megfizetett az üzemeltetési vagy a marketing költség nem került felhasználásra a tárgyévben, úgy azt a Bérbeadó a Bérelő javára a következő évi üzemeltetési vagy marketingköltségben jóváírja.

29. Az üzemeltetési- és marketingdíj fizetésének kezdő időpontja a Bérlemény birtokbaadásra kitűzött nap. Amennyiben a birtokbavételre a Bérbeadó érdekkörében felmerülő ok miatt nem kerül sor határidőben, úgy a kezdőidőpont a birtokbaadás napja.
30. Az üzemeltetési és marketing díja Bérelő naptári **negyedévente** előre, számla ellenében a tárgyidőszak első napjáig fizeti meg.



31. A Bérbeadó jogosult az üzemeltetéssel, vagy a marketingfeladatokkal kapcsolatos kötelezettségei teljesítésére harmadik személlyel vállalkozási szerződést kötni. A vállalkozási szerződés megkötéséről a Bérbeadó a Bérlőt tájékoztatja.

A vállalkozási szerződés létrejötte esetén a Bérlemény üzemeltetési és marketingdíj azonos azzal az üzemeltetési és marketing díj, amelyet a Bérbeadó a Bérlemény után az üzemeltetőnek fizet.

A vállalkozási szerződés létrejöttére tekintettel a Bérő és a Bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy az üzemeltetési és marketing díj fizetési kötelezettséget a Bérő a Bérbeadótól az üzemeltető hozzájárulásával átvállalja.

32. A Bérlemény **közműhasználatának** (víz, villany, gáz, hűtés-fűtés hőmennyiség, telefon, kábeltévé Internet stb.) költségeit a Bérő köteles viselni, amennyiben ezek bérleményenként és külön mérőórával külön mérhetőek. A Bérővel közvetlen jogviszonyban álló közüzemekkel a Bérő közvetlenül számol el. A Bérbeadóval jogviszonyban lévő közüzemek esetén a közüzemi díjakat a Bérő a Bérbeadónak fizeti meg. A közműhasználat költségét a Bérbeadó a tényleges fogyasztás és a Bérőre irányadó közüzemi díjak alapján számlázza azzal, hogy kezelési költségként további 5%+ÁFA számlázására jogosult. A Bérbeadó az őt megillető közüzemi költséget havonta utólag számlázza ki a Bérőnek, aki annak alapján 8 napon belül köteles a számla összegét megfizetni.

33. A villamos energiával kapcsolatos külön szabályok:

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) rendelkezései szerint a Bérbeadó által kezelt, a csatlakozási pont után elhelyezkedő valamennyi hálózati elem, vezeték, vagy átalakító- és kapcsoló-berendezés olyan egy épületen belüli magánvezetéknek minősül, amely az átviteli vagy elosztó hálózathoz közvetlenül vagy közvetve kapcsolódó felhasználó vagy a vételező ellátására szolgál. A Bérbeadó a villamos energiát magánvezetéken keresztül engedély nélkül adhatja tovább a helyiséghasználó Bérő részére.

A Bérbeadó köteles a magánvezeték biztonságosan, a környezetvédelmi előírások és műszaki követelmények figyelembevételével üzemeltetni, fenntartani, a karbantartási, javítási, felújítási munkákat időben elvégezni, és a villamos energiát a csatlakozási ponttól a Bérőkhöz a magánvezetéken eljuttatni. A Bérbeadó a vezetékhez csatlakozó Bérők számára megkülönböztetéstől mentes díj ellenében biztosítja a hozzáférést.

Amennyiben a Bérő a magánvezetéken felhasználóként kíván villamos energiát vásárolni, köteles a hálózati engedéllyessel hálózathasználati szerződést kötni a magánvezeték és a közcélú hálózat csatlakozási pontjára, a Bérbeadóval pedig új vezetékhasználati szerződést kötni vagy a meglévő szerződését megfelelően módosítani.

A Bérbeadó jogosult és egyben köteles a Bérőt kikapcsolni, ha azt jogszabály előírja, ha a fentiek szerint a hálózati engedélyes vagy a villamosenergia-kereskedő kéri, továbbá, ha a Bérő a Bérbeadóval vagy a Társasházzal szembeni bármely fizetési kötelezettségét nem teljesíti, ha a Bérő által használt helyiségre vonatkozó használati jogosultsága a Bérőnek bármely ok miatt megszűnik. A kikapcsolásról a Bérbeadó haladéktalanul értesíti a hálózati engedélyest és a villamosenergia-kereskedőt. A kikapcsolás a Bérbeadó



és a Bérló közötti jogviszonyt nem szünteti meg, és nem eredményezi a Bérló díjfizetési kötelezettségének megszűnését, szünetelését sem.

A Bérbeadó és a Bérló közötti jogviszonyt a Bérbeadó csak akkor szüntetheti meg, ha a Bérló a Bérbeadó irányában vállalt kötelezettségét megszegi, vagy ha a Bérbeadó és a hálózati engedélyes közötti jogviszony megszűnik.

A Bérbeadó a beszerzési átlagáron felül érvényesítheti a Bérlóval szemben az általa fizetett átlagos rendszerhasználati díjat (közvetített szolgáltatás díjaként), a VET 147. § szerinti pénzeszközöket és az adókat, valamint - a magánvezeték hálózati veszteségének költségét is beleértve - a magánvezeték üzemeltetési költségeinek az összes továbbadott villamosenergia-mennyiséggel elosztott értékét.

A Bérbeadó fenntartja a jogot arra, hogy a törvény változása, vagy a végrehajtási utasítás ismertté válása esetén e rendelkezéseket a jogszabálynak megfelelően - tovább pontosítsa.

VII.

A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

34. A Bérbeadó a bérleti díjjal, az üzemeltetési és marketingdíjjal fedezett bérleti időtartam alatt – amennyiben az nem a Bérló kötelessége - köteles a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát fenntartani. A Bérbeadó ezen kötelezettsége legalább arra az állapotra nézve áll fenn, amely állapotban a Bérleményt a Bérló birtokába adta.
35. A bérleti jogviszonyt, a bérleti díj és a költségek mértékét az Üzletház kihasználtsága, a külső környezet esetleges változása, a Bérlemény körüli épített és üzleti környezet módosulása nem befolyásolja.
36. Nem köteles a Bérbeadó a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit teljesíteni, ha azt elháríthatatlan külső ok gátolja (vis major).

Nem felel a Bérbeadó azon károkért, amelyek nem a Bérbeadó felróható magatartásának eredményeként keletkeztek (más Bérlok, használók károkozása stb.)

37. A Bérbeadó a Bérlemény tulajdonjogának átruházása esetén az erről szóló szerződésben köteles a jogutód kötelezettségévé tenni minden, a Bérbeadót e Szerződés alapján terhelő kötelezettség változatlan fenntartását. A Bérbeadó a jogutódlásról köteles a Bérlőt 8 napon belül értesíteni.

VIII.

A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

38. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt kizárólag **Egészségügyi Központ** tevékenység céljára (profilkötöttség terhe) fogja rendeltetésszerűen használni A profilszerű működéshez szükséges hatósági engedélyek határidőben történő beszerzése



a Bérlo kötelessége, az ezzel járó költségek őt terhelik.

A profil megváltoztatására vagy módosítására a Bérlo kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult. E rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés érvényességének ideje alatt, hasonló profilú, méretű üzlethelyiséget, jelen Bérleménytől számított 5 kilométeres távolságon belül sem maga, sem más, érdekkörébe tartozó vállalkozása révén nem üzemeltet.

Bérlo köteles forgalmi adatait – negyedévente - Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, Bérbeadó köteles azokat bizalmasan kezelni

39. A Bérlo köteles a Bérleményt **2013.05.01-től** kezdve (ld. 12. pont) a Bérbeadó által megállapított nyitvatartási órák alatt folyamatosan, magas színvonalon működtetni, a jelen szerződésben, a Házirendben és a jelen szerződés mellékleteiben szabályozott módon. A működtetési kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, csakúgy, mint a Bérlo olyan magatartása, amely az Üzletház vagy a Bérbeadó jóhírért, egysége megjelenését sérti.

Amennyiben a Bérlo a Házirendben szabályozott nyitvatartási időn túl szeretne működni, azt a Bérbeadó írásos engedélyével megteheti.

40. A Bérlo a Bérleményt, illetőleg az e Szerződésben részletezett jogi pozícióját vagy annak bármely elemét nem jogosult harmadik személyre átruházni, beleértve az albérletbe adást és a közös üzemeltetést is.

Amennyiben a Bérlo ezt az előírást megszegi, úgy ez a Bérlo súlyos szerződésszegésének minősül.

41. A Bérlo köteles betartani a 2. sz. mellékletben meghatározott földemterheléssel kapcsolatos előírásokat.

42. A Bérlo az érdekkörében a Bérleményben, illetve az Üzletházban tartózkodó személyek által okozott károkért a károkozóval egyetemlegesen felel (alkalmazottak, megbízottak, albérlők, vevők, szállítók stb.). A Bérlo felel továbbá a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért.

43. A Bérlo köteles megfelelő gondossággal figyelemmel kísérni a Bérleményben található közművek, illetőleg a gépészet folyamatos működését, ezek berendezéseinek épségét.

44. A Bérlo köteles a Bérleményt a közvetlenül ahhoz tartozó, azt kiszolgáló felszereléseket és berendezéseket (beleértve a közművezetéseket, légkondicionáló berendezéseket, egyéb gépészeti elemeket, nyílászárókat, lifteket stb) és a bérleményben lévő berendezési tárgyait, valamint a Bérleményben általa elhelyezett eszközöket, beépítéseket jókarban tartani. A Bérleményben és a fentebb jelzett felszerelésekben és berendezésekben a Bérlo köteles a meghibásodásokat kijavítani, illetve ésszerű időszakonként az elhasználódástól függően esztétikai javítást végezni a Bérbeadó által korábban jóváhagyott tervekkel összhangban. Ezek költségeit kizárólag a Bérlo viseli.



45. Amennyiben a Bérló állagmegóvási kötelezettségének felhívás ellenére nem tesz eleget, illetve felhívás ellenére elhanyagolja a helyiség állagának karbantartásával és az esztétikai megjelenés megőrzésével járó kötelezettségeit, úgy az súlyos szerződésszegésnek minősül. A súlyos szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazásán túl a Bérbeadó jogosult e munkákat a Bérló költségére elvégezni, a Bérló pedig köteles mindezt túrni és a költségekről benyújtott számlát 8 napon belül kiegyenlíteni.
46. A Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a Bérleményben semmiféle átalakítást a jóváhagyott tervekhez képest nem végezhet, és nem eszközölhet olyan változást, amely az Üzletház homlokzatára, belső portáljára, azok egységes külső megjelenésére kihat. A Bérló köteles az átalakítás engedélyezését előzetesen írásban kérni. Az eljárásra a III. fejezet és a 2 sz. melléklet rendelkezései vonatkoznak.
47. A Bérleménybe a Bérló által beépített, a Bérlemény rendeltetésszerű használatához hozzátartozó épületelemek, alkatrészek, és tartozékok (pl. világítótestek, riasztók, légkondicionáló berendezések, nyílászárók, liftek stb.) térítési kötelezettség nélkül, a beépítés tényével válnak a Bérbeadó tulajdonává, azokra a bérlet megszűntekor a Bérló nem tarthat igényt és sem a költségei, sem a gazdagodás megtérítése iránt sem léphet fel követeléssel. Ezen épületelemek, alkatrészek és tartozékok átkönyvelése legkésőbb a bérleti jogviszony megszűntekor történik, becsült értéken. A beépítések karbantartásával, kijavításával és felújításával járó költségek a Bérlőt terhelik. A Bérló szavatosságot vállal azért, hogy az általa beépített épületelemek, alkatrészek, tartozékok a beépítéskor a tulajdonát képezik, és nincs harmadik személynek olyan joga, amely akadályozná, hogy azok a Bérbeadó tulajdonává váljanak.
48. A Bérbeadó vagy meghatalmazottja a Bérleménybe állapotfelmérés céljából a Bérlemény nyitvatartási idejében jogosult belépni, a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni, és a hiányosságokra illetve szerződésszegő magatartásra felhívni a Bérló figyelmét.
- Veszély esetére a Bérló ezennel hozzájárul, hogy a Bérbeadó a Bérleménybe kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából bármilyen napszakban beléphessen és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket tegye.
49. A Bérló köteles az Üzletház karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését lehetővé tenni, túrni az ebből eredő korlátozásokat. A Bérló mindebből következően nem léphet fel a Bérbeadóval szemben kártérítési igénnyel, a forgalomkiesés miatt sem.
50. Abban az esetben, ha a munkák elvégzése szükségessé teszi a Bérlemény teljes igénybevételét, a karbantartási munkák esetén legfeljebb 5 napra, felújítás vagy átalakítás esetén legfeljebb 30 napra a Bérló köteles átmenetileg tevékenységét szüneteltetni, és a Bérleményből kiköltözni. Ez alatt az idő alatt a bérleti jogviszony szünetel.
51. A Bérlemény esetleges Bérlőtársai az e Szerződésből eredő kötelezettségekért egyetemlegesen felelnek.

A Bérbeadó nyilatkozatai valamennyi Bérlőtársra kihatnak abban az esetben is, ha a közlés csak az egyik Bérlőtárs irányában történt meg. Bármelyik Bérlőtárs



nyilatkozatát a Bérbeadó jogosult valamennyi Bérletárs nyilatkozatának tekinteni. Ha a Bérletársak nyilatkozata egymástól eltér, úgy a Bérlet szabadon dönti el, hogy melyik nyilatkozat hatályos a számára.

IX.

A FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEI

52. Amennyiben káresemény, vagy más ok miatt kerül sor az Üzletház, vagy a Bérlemény karbantartására, felújítására vagy helyreállítására, úgy a Felek az ennek során őket terhelő munkákat a Bérlemény rendeltetésszerű, folyamatos használatának igényét szem előtt tartva kötelesek elvégezni.
53. Bérbeadó nem biztosít Bérletnek konkurenciavédelmet. A Bérlet erre hivatkozva nem léphet fel kártérítési vagy szerződésmódosítási igénnyel. Bérbeadó semmilyen körülmények között nem tartozik felelősséggel Bérlet üzletmenetéért, azt a Bérlet saját kockázatára végzi.

X.

BIZTOSÍTÁSOK

54. A Bérbeadó fenntart minden, a biztosítási jogban szokásos, az Üzletház jellegéhez kötődő biztosítást, egyebek között az épület vagyontbiztosítását tűzveszélyre, elemi károkra és más szokásos kockázatra kiterjedően, valamint a biztosítási gyakorlatban az Üzletház jellegéből adódó szokásos felelősségbiztosításokat.
55. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy nem eredményezi sem szándékos magatartásával sem mulasztásával a Bérbeadó által fizetendő biztosítási díj emelkedését. E kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül. Amennyiben a biztosító a Bérlet magatartása folytán a Bérbeadó biztosítását felmondja, vagy a biztosítási szerződést a Bérbeadóra nézve hátrányosan megváltoztatja, úgy a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazásán túl Bérbeadó jogosult a Bérlet szerződésellenes magatartásának következményeit a Bérlet költségére elhárítani.
56. A Bérlet legkésőbb a birtokbaadásra kitűzött napig köteles a Bérbeadó által meghatározott felelősség-, vagyon- és kiegészítő biztosításokat megkötni, illetve a jelen szerződés hatálya alatt azt fenntartani. A biztosítás megkötését a Bérlet a birtokbaadás kitűzött napjáig igazolni köteles. Az igazolás elmulasztása esetén a Bérbeadó a birtokbaadást mindaddig megtagadhatja a Bérlet szerződésszegésére hivatkozva, amíg a Bérlet a biztosítással kapcsolatos kötelezettségeit nem teljesíti.
57. A Bérlet 3 havonta, illetve a Bérbeadó felhívására köteles a Bérbeadónak, vagy megbízottjának igazolni az előző pont szerinti biztosítások létét.

Amennyiben a Bérlet az eddig felsorolt biztosítások megkötésével, fenntartásával kapcsolatos kötelezettségeit vagy az igazolási kötelezettségének teljesítését elmulasztja, úgy az súlyos szerződésszegésnek minősül. A Bérbeadó a szerződésszegés



jogkövetkezményeinek alkalmazásán túl jogosult a biztosítással kapcsolatos kötelezettségeket a Bérló nevében, a Bérló költségére pótolni.

58. A Bérló által kötelezően megkötendő biztosítási módozatok és biztosítási összegek tekintetében a Bérbeadó írásos nyilatkozata az irányadó.
59. A Szerződő Felek a részükre kifizetésre kerülő kártérítési összeget kötelesek a kár helyreállítására fordítani. A Bérló a Bérleményre kötött mindennemű biztosításából eredően a részére a Bérbeadónak okozott kár helyrehozatalának céljára kifizetésre kerülő kártérítési összeget köteles a Bérbeadóra engedményezni azzal, hogy a Bérbeadó kárigényének teljes kielégítése után fennmaradó összeg a Bérlőt illeti.
60. A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy a bérbeadó vagy képviselője a biztosításokkal összefüggő információkat megszerezze, ezért feljogosítja a biztosítót vagy a biztosítási brókert, hogy a biztosítási jogviszonnyal összefüggő valamennyi információt a bérbeadónak illetve, a megbízottjának kiszolgáltassa.

XI.

A SZERZŐDÉST BIZTOSÍTÓ MELLÉKKIKÖTÉSEK

61. A Bérló köteles bruttó (3 havi bérleti díjnak, 3 havi üzemeltetési díjnak és 3 havi marketing) díjnak megfelelő összegű óvadékot a Bérbeadónak átadni, legkésőbb a birtokbaadásra kitűzött napon. Ha a bérló a bérleti díjat, üzemeltetési díjat és marketingdíjat EURO-ban fizeti, úgy az óvadékot is fizetheti EURO-ban. Amennyiben a bérleti díj, illetve az üzemeltetési vagy marketing díj emelkedik, úgy az emelkedést követő 15 napon belül a Bérló az óvadék összegét köteles az emelkedés mértékéig megemelni. Az, hogy a Bérbeadó adott Bérleti díj, üzemeltetési vagy marketing díj emelkedés esetén az óvadék emelését nem igényli, nem zárja ki azt, hogy a Bérbeadó a korábbi emelések együttes összegének erejéig kérje az óvadék növelését.
62. Az óvadékból a Bérbeadó jogosult közvetlenül kielégíteni minden a Bérlóval szemben neki, vagy az üzemeltetőnek fennálló azon követelését, amelyet a Bérló az esedékessé válás ellenére nem teljesített. Ha a bérló az óvadékot EURO-ban fizette, úgy a Bérbeadó az óvadék felhasználásának szükségessé válásakor az óvadékot jogosult forintra váltani a 15. pont rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával.
63. Az óvadék vagy annak egy része felhasználása esetén a Bérló köteles 5 napon belül az óvadék összegét a fentebb meghatározott összegre kiegészíteni.
64. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérbeadó az óvadékkal akkor köteles elszámolni, ha a Bérló minden a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségének eleget tett.
- A Bérló tudomásul veszi, hogy a nem lekülönítetten kezelt óvadék számára nem kamatozik.
65. A Bérló köteles legkésőbb a birtokba adáskorra kitűzött napig a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségeit végrehajthatóvá nyilvánítható közjegyzői okiratba foglalni.



66. A jelen (XI.) fejezetben foglalt kötelezettségek késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

67. A Bérbeadó a hátralékos bérleti díj és az ezzel egy tekintet alá eső üzemeltetési, marketingdíj, valamint rezsiköltség és járulékaik erejéig a Bérlőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyaira zálogjog illeti meg.

A Szerződő Felek az 1959. évi IV. törvény 257.§-a alapján megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a kielégítési jogának megnyíltától számított 120 napon belül a zálogtárgyakat bírósági végrehajtáson kívül értékesítheti akként, hogy zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgyak legalacsonyabb eladási ára a zálogtárgy könyv szerinti értékének 20%-a, illetve amennyiben ez nem áll a Bérbeadó rendelkezésére, úgy zálogtárgyanként 1.000 (Egyezer) Ft.

A Bérbeadó e joga alapján - a Bérlő helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására. Ha a zálogtárgy nincs a Bérbeadó birtokában, az értékesítés céljából annak kiadását kérheti.

A zálogtárgy értékesítése előtt a Bérlőt értesíteni kell az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről.

A zálogtárgy értékesítésének bevétele a Bérbeadót illeti meg, de köteles a Bérlővel elszámolni, és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni.

A Bérbeadó köteles a Bérlőt írásban értesíteni arról, hogy a fenti megállapodásban foglaltaknak megfelelően kielégítési jogát gyakorolni, a zálogtárgyat értékesíteni kívánja (előzetes értesítés). Az előzetes értesítés megtörténte és az értékesítés között legalább 30 napnak kell eltelnie

Az előzetes értesítésnek tartalmaznia kell:

- a) az értékesítésre vonatkozó megállapodás,
- b) az értékesíteni kívánt zálogtárgy,
- c) a kielégítési jog gyakorlásával érvényesíteni kívánt összeg és annak járuléka,
- d) a kielégítési jog megnyíltának oka és időpontja

megjelölését.

A Bérbeadó az értékesítést megelőző legalább 15 nappal korábban írásban értesíti a Bérlőt az értékesítés választott módjáról, helyéről és időpontjáról, azonosító számáról és az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időpontról, továbbá az értékesítéssel megbízott személyről.

A Bérlő köteles a Bérbeadó számára lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó felhívásában foglaltaknak megfelelően a zálogtárgyat birtokba vegye, azt elszállítsa, és azon a zálogszerződés szerinti jogait gyakorolja. A Bérlő köteles továbbá a Bérbeadót olyan helyzetbe hozni, hogy az a zálogtárgyat a vele kötött megállapodásban, illetve a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint értékesíthesse, és köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Bérbeadót e jogainak gyakorlásában akadályozza



A Bérbeadó birtokába kerülő zálogtárgy tekintetében - annak értékesítéséig - a Bérbeadót megilletik mindazok a jogok, és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a kezizálogjog jogosultját illetik, illetve terhelik.

A Bérbeadó a birtokába került zálogtárgyról, illetve a javára működtetett vagyon esetén annak elemeiről, és összetételéről leltárt köteles készíteni. A leltár készítése során a Bérbeadó részvételének lehetőségét biztosítani kell.

A leltárban fel kell tüntetni, hogy annak felvételénél a Bérbeadó jelen volt-e, jelenléte esetén pedig azt is, hogy a leltár másolatát átvette. Ha a Bérbeadó a leltár felvételénél nem volt jelen, a leltár másolatát részére haladéktalanul meg kell küldeni.

A leltárt olyan részletezésben és terjedelemben kell elkészíteni, hogy az alkalmas legyen az értékesítés elvégzésére, azt követően pedig a Bérbeadóval való elszámolásra.

A Bérbeadó jogosult a zálogtárgy értékesítésére irányuló intézkedéseiről, azok időpontjának megjelölésével értékesítési naplót köteles vezetni.

Az értékesítési naplóhoz csatolni kell a leltárt, az intézkedések során keletkezett és az értékesítési naplóban foglaltak igazolására alkalmas okiratokat, a Bérbeadónak az intézkedésekkel kapcsolatosan tett észrevételeit.

A Bérbeadó az értékesítési naplót megtekintheti, arról vagy annak egyes részeitől másolatot készíthet.

Az értékesítés sikertelen, ha a zálogtárgy értékesítése nem vezet eredményre.

Az értékesítés sikertelensége esetén a felek 15 napon belül az értékesítésre újabb határidőben állapodhatnak meg, ennek hiányában a Bérbeadó 8 napon belül köteles a zálogtárgyat a Bérbeadónak visszaadni, és ezt csak abban az esetben mellőzheti, ha ez utóbbi határidő lejártától számított 15 napon belül bírósági végrehajtást kezdeményez.

A zálogtárgy értékesítését követően az értékesítés eredményéről a Bérbeadó haladéktalanul írásbeli elszámolást köteles készíteni, amelynek tartalmaznia kell:

- a) az értékesített zálogtárgyak leltár szerinti felsorolását,
- b) a zálogtárgyak ellenében kapott vételárat egyenként, illetve összességében az értékesítés módjától függően,
- c) a zálogtárgy őrzésével, fenntartásával, értékesítésével, valamint az elszámolási kötelezettség teljesítésével kapcsolatosan felmerült költségeket,
- d) a zálogtárgy Bérbeadó által beszédett - hasznait,
- e) a zálogtárgyból kielégítendő követelések összegét, jogcímét, rangsorát, és ha van
- f) a zálogkötelezettet megillető maradványösszeget.

Az írásbeli elszámolást meg kell küldeni a Bérbeadónak. A Bérbeadó az elszámolással kapcsolatos kifogásait 8 napon belül írásban jelentheti be a Bérbeadónak.

A zálogjog érvényesítésére egyebekben a Ptk. és a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet szabályai az irányadók.



68. A Bérbeadó jogosult ennek alapján megakadályozni a zálogjoga alá került vagyontárgyaknak a Bérleményből történő elszállítását. Minden olyan a Bérleményben lévő vagyontárgyat, amelynek idegen tulajdonát a Bérelő a Bérbeadó számára korábban nem igazolta hitelt érdemlő módon, a Bérelő tulajdonában lévőnek kell tekinteni. E vagyontárgyak per- teher- és igénymentességéért, végrehajtás alá vonhatóságáért a Bérelő szavatosságot vállal.

XII. SZERZŐDÉSSZEGÉS

69. Ha a Bérelő a birtokbaadásra kitűzött napig teljesítendő kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy a birtokbaadás megtörténte előtt a Bérbeadó a jelen szerződéstől egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával elállhat.

70. Amennyiben a Bérelő a jelen szerződésben vállalt bármely – nem fizetési - kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy a késedelem minden napjára egy napi bérleti díj összegének megfelelő késedelmi kötbért köteles a Bérbeadónak megfizetni.

Ha a Bérelő a jelen szerződés valamely tiltó rendelkezését szegi meg, úgy a késedelmi kötbért mindazon napokra köteles megfizetni, ameddig a tiltott magatartást nem hagyja abba.

71. A Bérelő teljes körűen felel a szerződésszegő magatartásáért.

72. A Bérelő köteles megtéríteni a szerződésszegéssel a másik félnek okozott kárt, függetlenül a szerződésszegés egyéb szankcióitól.

73. A Bérelőnek valamennyi a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettsége késedelmes teljesítése esetén a késedelmi kamat a késedelem idejére számított évi 20%, vagy ha a jegybanki alapkamat kétszerese ennél nagyobb, úgy a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese.

74. A késedelmi kamat és a késedelmi kötbér a késedelem napján válik esedékessé

75. A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést egyoldalú, indokolt írásbeli nyilatkozatával rendkívüli felmondással felmondani – ha a jogszabály eltérően nem nyilatkozik - előzetes írásbeli felszólítás hiányában is, ha a Bérelő a jelen szerződést súlyosan megszegi. A rendkívüli felmondás – jogszabályi tilalom hiányában - azonnali hatályú is lehet.

Súlyos szerződésszegésnek minősül minden olyan szerződésszegő magatartás, amelyet a jelen szerződés súlyosnak minősít, továbbá minden olyan súlyosnak nem minősített szerződésszegés is, amelyet a Bérelő ismételten követ el, vagy amelynek időtartama a 15 napot meghaladja.

76. A Bérbeadó szintén jogosult a rendkívüli felmondásra, amennyiben a Bérelő öncsődöt jelent, vagy végelszámolását bejelentve kéri cége megszüntetését, illetőleg az illetékes bíróság elrendeli a Bérelő csőd- vagy felszámolási eljárását, továbbá amennyiben a Bérelő tulajdonosi szerkezetében több, mint 50%-os változás következik be, vagy a Bérelővel szemben bármely ügyben végrehajtást rendelnek el.



77. Ugyancsak jogosult a Bérbeadó rendkívüli felmondásra, ha a Bérlo súlyosnak nem minősített szerződésszegő magatartást valósít meg és szerződésszegő magatartásának írásbeli felszólítás és megfelelő határidő tűzése ellenére sem vet véget.
78. A felmondás nem érinti az e Szerződésben szabályozott bármilyen díjtarozás, kötbér valamint a kártérítési igények érvényesítését.
79. Ha a jelen szerződés a Bérlo szerződésszegése miatt gyakorolt rendkívüli felmondás vagy elállás folytán szűnik meg, a Bérlo 6 havi bérleti díjnak, üzemeltetési és marketingdíjnak megfelelő mértékű kötbért tartozik a Bérbeadónak a szerződés, illetve a bérleti jogviszony megszűnésének napján megfizetni. A kötbér követelése nem zárja ki, hogy a Bérbeadó követelje a szerződés alapján fennálló követeléseinek teljesítését.

XIII.

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÚNÉSE

80. A Szerződő Felek közötti bérleti jogviszony a határozott idő lejártával, bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével, a teljesítés lehetetlenné válásával, a Szerződő felek közös megegyezésével, elállással, illetőleg a felmondással szűnik meg.
81. A bérlet a határozott időtartamon belül egyik oldalról sem mondható fel rendes felmondással.
82. Ha káresemény folytán a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, ellehetetlenülés folytán a bérleti jogviszony megszűnik.
83. A bérleti jogviszony megszüntekor a Bérleményt a Bérlo köteles haladéktalanul kiüríteni, kitakarítani, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani a kulcsok átadásával akkor is, ha a felmondás érvényessége vitatott.
84. A Bérlo nem viheti el a Bérleménybe beépített, és az állag sérelme nélkül el nem távolítható, a Bérbeadó tulajdonává vált alkotóelemeit, tartozékait, azokat a bérlet megszüntekor át kell adnia a Bérbeadónak azzal, hogy azokért a Bérlo megtérítési igénnyel sem léphet fel.
85. A Bérlot a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetére, valamint a bérleti jogviszony szünetelése esetére sem illeti meg cserehelyiség, illetve elhelyezés a Bérbeadó részéről.
86. Amennyiben a Bérlo késedelmeskedik a Bérlemény Bérbeadó birtokába történő visszabocsátásával, úgy a késedelem idejére, a kiürítési és kártérítési kötelezettség, és az egyéb szankciók érintetlenül hagyása mellett az erre az időre járó bérleti díj ötszörösét tartozik a Bérbeadónak használati díj címén megfizetni, továbbá terheli őt a késedelemidején is az üzemeltetési és marketing díj valamint a rezsiköltség is. A használati díj fizetésének rendje a bérleti díjhoz, az üzemeltetési és marketingdíj, valamint a rezsiköltség fizetésének rendje pedig a felmondás előtti elszámolási rendhez igazodik.



87. Ha a Bérelő a Bérbeadó birtokába történő visszabocsátási kötelezettségével 15 napon túli késedelembe esik, függetlenül attól, hogy a Bérelő vitatja-e a visszaadási kötelezettségét, a Bérbeadó felmondásának jogosságát, a Bérelő a Bérbeadót ezennel feljogosítja, hogy magát önhatalommal helyezze birtokba és/vagy a Bérlemény közműellátását korlátozza vagy megszüntesse, a Bérleményen zárat cseréljen azzal, hogy a Bérleményben talált ingóságokat a Bérbeadó a Bérelő költségére és kárveszélyére köteles őrizni. Az őrzési kötelezettség a Bérbeadót megillető zálogjog gyakorlásának hiányában legfeljebb 90 napig áll fenn. Amennyiben a Bérelő 90 napot meghaladóan sem gondoskodik az ingóságai elszállításáról, úgy a Bérelő a határidő leteltétől kezdődő (a vételi jog hatályba lépésének időpontja) 3 hónapi időtartamra a Bérbeadónak vételi jogot enged az adott ingóságokra nézve. A vételi jog gyakorlása esetén az ingóságok vételára darabonként 1.000 (Egyezer) Ft. A Bérbeadó a vételi jogát egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja azzal, hogy az ingóságok tulajdonjoga a nyilatkozat megtételekor száll át a Bérbeadóra, az ellenérték megfizetésére viszont a tulajdonjog megszerzését követő 30 napon belül köteles a Bérbeadó. A Bérbeadó bírósági letétbe helyezéssel vagy beszámítással is teljesíthet. A vételi jog gyakorlása esetén a Bérelő eleve lemond a vételi jog alapításának illetve gyakorlásának megtámadásáról bármely jogcímen így különösen feltűnő aránytalanság címén.
88. Önhatalom szerződészerű alkalmazása esetére a Bérelő ezennel lemond a birtokvédelem jogáról, és az önhatalomból eredő kára megtérítési jogáról, továbbá kijelenti, hogy a fenti magatartást nem tekinti önbíráskodásnak.
89. A Bérbeadót megilleti a jog, hogy a Bérleményt a jövőbeli Bérelőnek bemutassa.
90. A bérleti időtartam lejárta előtti utolsó 1 hónap során, illetőleg díjfizetés elmulasztása esetén a fizetési felszólítás kézhezvételét követő 8 napon túl a Bérelő köteles tűrni a további bérbeadást jelző reklámok és hirdetések elhelyezését az Üzletházban és a Bérleményen.
91. A bérlet megszűnése esetén a Bérelő felel minden olyan kárért, amelyet a bérlet megszűnésére előírt kötelezettségének be nem tartásával, vagy a Bérlemény késedelmes kiürítésével okoz a Bérbeadónak, vagy az őt követő Bérelőnek.
- A Bérbeadó a kiürítéskor a Bérlemény állagában keletkezett sérüléseket, hiányokat és károkat a Bérelő költségére állítja helyre.
92. Ha a bérleti jogviszony bármely ok miatt határozatlan idejűvé változik, úgy – a felek eltérő megállapodásának hiányában – a felmondási idő mindkét fél részére 30 nap. A Bérelő ebben az esetben sem tarthat igényt elhelyezésre. A határozatlan idejűvé vált bérleti jogviszonyra egyebekben a jelen szerződés rendelkezései az irányadók.
93. A bérleti jogviszony megszűnése esetén mindaddig, amíg a felek a bérleti jogviszonnyal összefüggő valamennyi egymással szembeni igényüket nem rendezték, a jelen szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

XIV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK



94. A bérleti jogviszonnyal összefüggő valamennyi jognyilatkozat alaki érvényességi feltétele a nyilatkozat írásbeli alakja.
95. A szerződő felek kézbesítési címe a jelen szerződésben meghatározott cím. A Bérelő kézbesítési címe a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény is. A kézbesítési címét bármelyik szerződő fél jogosult megváltoztatni. Az új kézbesítési cím azonban csak a másik féllel történt közléstől kezdődően hatályos. A Bérlemény, mint kézbesítési cím a jelen szerződés hatálya alatt nem változtatható meg.

Az írásbeli értesítéseket, postai küldeményeket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek bizonyíthatóan átadták vagy kézbesítették. A postai küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni a hatályos kézbesítési címére történt feladást követő 5. napon, ha addig a kézbesítés megtörténte bármely ok miatt nem válik igazolttá, valamint akkor is, ha a postai küldemény „Elköltözött”, „Címzett ismeretlen” vagy „Nem kereste” jelzéssel érkezik vissza.

Ugyancsak kézbesítettnek kell tekinteni a küldeményt, ha azt a Bérbeadó a Bérelő részére az Üzletházban e célból létrehozott és fenntartott postaládájába elhelyezi.

96. A Bérelő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha székhelye, bankszámlaszáma, tulajdonosi összetétele, bejegyzett tőkéje vagy egyéb a törzslapon szereplő adata megváltozik, ha más társasággal egyesül, abba beolvad, szétválk, vele szemben csőd- felszámolási vagy végelszámolási eljárás indul. Az értesítés elmaradásából eredő károkért felelősséggel tartozik.
97. A Bérelő képviselőjében eljáró személy az eljárási jogosultságát 30 napnál nem régebbi, eredeti cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal továbbá amennyiben a képviselő a Bérelő képviselőjére a cégnyilvántartás szerint nem jogosult, megfelelő meghatalmazással igazolni képviselői jogosultságát.
98. E Szerződés akkor is érvényes, ha bármelyik rendelkezése érvénytelen, hatálytalan, vagy bíróság azzá nyilvánítja. Az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést a Felek szerződéskötéskori szándékának leginkább megfelelő, érvényes rendelkezéssel kell pótolni.
99. A Bérelő a Bérbeadóval szemben fennálló tartozásába a Bérbeadóval szembeni követelését nem számíthatja be.
100. A jelen szerződés és annak mellékletei egységet képeznek. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak az e Szerződés 3. sz. mellékletét képező Üzemeltetési Szabályzat és a 4. sz. mellékletet képező Házirend rendelkezéseink betartására. Mindezek megszegése a jelen Szerződés megszegésének minősül, és az ennek megfelelő jogkövetkezményeket vonja maga után. Az itt hivatkozott dokumentumok módosítására az azokban foglalt rendelkezések szerint kell eljárni. A Szerződő Feleknek a reklámtevékenységgel kapcsolatos jogait és kötelezettségeit a Házirend szabályozza.
101. Az e Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. Tv., valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó más hatályos jogszabályok az irányadók. A szerződés tartalmának értelmezése a magyar nyelvtan szabályai szerint történik.



Szerződő Felek ezen 20 íven 101 pontban megszerkesztett Szerződést és annak elválaszthatatlan részét képező mellékleteket elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt írták alá.

Budapest, 2013-04-17



Bérbeadó

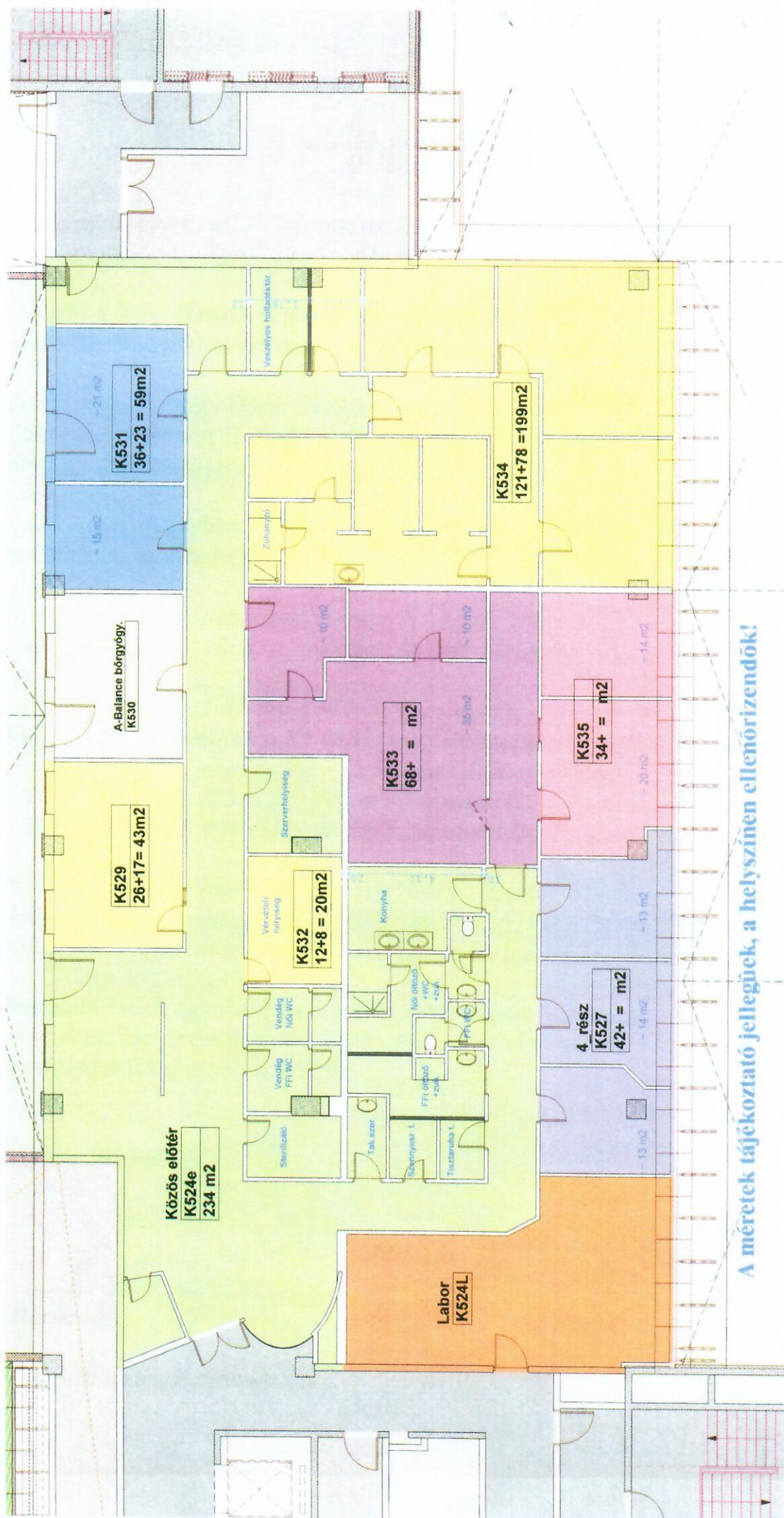


Bérlő

Mellékletek:

- 1.sz. Vázrajz
- 2.sz. Műszaki előírások
- 3.sz. Üzemeltetési szabályzat
- 4.sz. Házi rend
- 5.sz. Vészkulcs kezelési szabályzat





A méretek tájékoztató jellegűek, a helyszínen ellenőrizendők!

PH