

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

.....  
Székhely: .....  
Cégjegyzékszám: .....  
Adószám: .....  
Képviseli: .....  
Számlaszám: .....

mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”), másrészről a

### **FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. földszint 2.  
Cégjegyzékszám: 01-10-041862  
Adószám: 22721336-2-43  
Képviseli: Vörös Attila  
Számlaszám: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

(a továbbiakban Bérbeadó és Bérlő együttesen: „**Felek**”, külön-külön bármelyikük: „**Fél**”) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”):

### **PREAMBULUM**

Felek rögzíteni kívánják, hogy jelen Bérleti Szerződés megkötésére abból a célból kerül sor, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, valamint egyéb intézmények egy új, korszerű és ezen intézmények funkciója ellátásához megfelelően kialakított, feladatukhoz, működésükhöz méltó épületben kerülhessenek elhelyezésre legkésőbb \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . napjáig, melyre tekintettel Bérlő az épületet ezen intézményeknek bérbe fogja adni.

A fentiekre tekintettel Bérlő 2013. szeptember \_\_\_\_ . napján ajánlattételi felhívást tett közzé 2013. október \_\_\_\_ -i ajánlattételi határidővel, amely eljárásban a nyertes ajánlatot Bérbeadó nyújtotta be, ennek alapján kerül sor jelen Bérleti Szerződés megkötésére.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának képviselő-testülete \_\_\_\_/2013. (\_\_\_\_.) számú határozatával a jelen Bérleti Szerződés megkötését a lentiek szerinti tartalommal jóváhagyta.

## 1. A Bérleti Szerződés Tárgya

- 1.1. A bérleti szerződés tárgyát a Budapesti 1. Számú Földhivatal által Budapest IX. kerület belterület \_\_\_ hrsz. alatt nyilvántartott, természetben \_\_\_ Budapest, \_\_\_\_\_ szám alatt található, \_\_\_ megjelölésű, \_\_\_ alapterületű telekingatlanon (a továbbiakban: „**Telekingatlan**”) létesítendő irodaházképezi, az abban található irodákkal és irodákhoz kapcsolódó mellékterületekkel és parkolókkal, az **1. sz. mellékletben** szereplő helyszínrajz szerint. A Telekingatlan összterülete kb. [\_\_\_] m<sup>2</sup>.

A létesítendő irodaház részletes leírását a jogerős építési engedély és a mellékletét képező dokumentumok (a továbbiakban: „**Műszaki Leírás**”) jelentik (**2. sz. melléklet**). A Bérbeadó a Bérleti Szerződés teljes tartamára szavatolja a Műszaki Leírásban szereplő tulajdonságokat és igényszinteket, hacsak a jelen szerződésből más nem következik.

A Bérbeadó kötelezettséget vállal

[\_\_\_] m<sup>2</sup> alapterület,

[\_\_\_] m<sup>2</sup> gépészeti terület,

[\_\_\_] m<sup>2</sup> mellékhelyiség, és

[\_\_\_] m<sup>2</sup> parkoló,

**azaz az összterület kb. [\_\_\_] m<sup>2</sup> létesítésére.**

Az összes fenti terület a továbbiakban együttesen „**Bérlemény**” vagy „**Bérleti terület**”.

- 1.2. A Bérbeadó nyilatkozik, hogy a Bérlemény kizárólagos tulajdonjogával legkésőbb annak átadásakor rendelkezni fog, valamint a Telekingatlan földhasználatára jogosult (**3. sz. melléklet**), melyre tekintettel Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleménybérbeadására jogosult.
- 1.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi a Bérleményt.
- 1.4. A Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Bérleményt a Bérelő elsősorban, de nem kizárólagosan irodai célra használja.

1.5. Bérbeadó a Bérleti Szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérelő részben vagy egészben bérbe adja a Bérleményt annak

átadását követően, amely (al)bérleti szerződést írásba kell foglalni. A Bérló az albérló tevékenységéért és esetleges károkozásért a sajátjaként felel.

## **2. A Bérlemény kivitelezése és birtokbaadása**

- 2.1. A Bérbeadó jelen Bérleti Szerződés aláírásakor kivitelezési ütemtervet ad át Bérlónek (**4. sz. melléklet**). Ezen terv tartalmazza amegvalósítás menetének részletes meghatározását és a megvalósításának határidejét. Bérbeadó kötelezettséget vállal és szavatol, hogy az épületet a kivitelezési ütemtervben foglaltaknak megfelelően, az ott meghatározott határidőben hozza létre.
- 2.2. A Felek megállapodása alapján a Bérbeadó a Bérleményt az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 13. hónap utolsó napján, azaz 201\_ \_\_\_\_\_ \_\_. napján (a továbbiakban: „**Birtokbaadás Napja**”) a Bérló által megtekintett állapotban adja birtokba a Bérlónek. A Bérlemény csak akkor adható és vehető birtokba, ha jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezik.
- 2.3. A Bérbeadó a Bérlemény**építési munkálatait saját költségére** végzi, az 1. pont szerint.
- 2.4. Az építési munkálatok során a Bérló bizalomteljes együttműködés keretében, megfelelő mértékben figyelemmel kíséri a Bérbeadót annak érdekében, hogy a későbbi, különösen a kivitelre vonatkozó nézeteltéréseket elkerüljék. A kivitelezési szakaszban a Bérló saját kérésére jelen lehet a műszaki szakmai átvételeken, rámutathat a bérlet tárgyával kapcsolatos, számára felismerhető hibákra és kifejezheti esetleges aggályait. Ennek során a Bérló harmadik személyekkel szemben semmilyen felelősséget nem vállal. Ezen együttműködés nem zárja ki, hogy a Bérló a későbbiekben hivatkozhat a bérlet tárgyának hibáira.
- 2.5. Az egyes műszaki szakmai átvételek időpontjait a Bérbeadó legalább \_\_ héttel előre közli a Bérlóvel. A Bérbeadó folyamatosan, írásban tájékoztatja a Bérlőt a kivitelezési ütemterv betartásáról. Annak elősegítése érdekében, hogy a Bérló minél hamarabb be tudjon költözni a Bérleménybe, a Bérbeadó a bérbeadói oldalon még folyó kivitelezési munkák ellenére a Bérlemény berendezése céljából egyeztet a Bérlóvel annak bejárásáról.
- 2.6. Bérbeadó a Bérleményt bútorozottan köteles átadni Bérlónek, ideértendő az ügyféltér kialakítása és az egyes munkaállomások biztosítása is, amelyek pontos műszaki jellemzőiről és egységáráról az**5. sz. melléklet** rendelkezik. Felek megállapodnak, hogy Bérló a Birtokbaadás Napját megelőzően 90 nappal a szükséges munkaállomások mennyiségéről írásban nyilatkozik Bérbeadónak. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó az 5. sz. mellékletben foglaltak szerint, az ott meghatározott időre szavatol az egyes bútordarabokért.

2.7. A Birtokbaadás Napján a Felek közösen jegyzőkönyvben rögzítik **(6. sz. melléklet)** a Birtokbaadás Napjának időpontjában fennálló gáz-, víz- és villany mérőóra állásait. Felek a jegyzőkönyvben tételes ingóeltárt is kötelesek felvenni.

2.8. A Bérelő a Bérleményt köteles átvenni amennyiben az megfelel a Műszaki Leírás előírásainak. Amennyiben Bérelő a Bérlemény átvételét jogos ok nélkül megtagadja, úgy Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződés 8.1. és 8.3. pontja szerinti jogosultságaival élni.

### 2.9. Késedelmi kötbér

A Bérbeadó előtt ismert, hogy a Bérelőnek – tekintettel a Preambulumban foglaltakra is – a Birtokbaadás Napján be kell költöznie a Bérleménybe, ennek hiányában a Bérelőnek anyagi kára keletkezik. Bérbeadó a Bérelő részére késedelmi kötbért (a továbbiakban: **„Késedelmi Kötbér”**) köteles fizetni, amennyiben a Bérleményt a Birtokbaadás Napjaként meghatározott határidőben neki felróható okból nem adja át Bérelőnek. Bérbeadó mentesül a Késedelmi Kötbér megfizetése alól, ha bizonyítja, hogy

- a késedelemért a Bérelő felel,
- a késedelem egyik félnek sem felróható okból következik be, ideértve különösen, de nem kizárólagosan, ha a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését harmadik személy akadályozza.

A Késedelmi Kötbér mértéke: \_\_\_\_\_ **euróvagyorint** / nap, azzal, hogy a megfizetendő Késedelmi Kötbér teljes összege nem haladhatja meg a mindösszesen a Bérleti Díj \_\_\_%-ának megfelelő összeget. A Bérelő a Késedelmi Kötbért meghaladó kárát is érvényesítheti a Bérbeadóval szemben.

### 3. A Bérleti Szerződés időbeli hatálya

3.1. Jelen Bérleti Szerződés a Felek között **a Bérleti Szerződés aláírása napjától kezdődően a Birtokbaadás Napjától számított 15 évig terjedő határozott időtartamra** jön létre.

3.2. A bérleti jogviszony az építési munkák befejezését követően, a Bérleménynek a Bérelő részére a 2.2. pont szerint történő szabályszerű átadásának napján, azaz a Birtokbaadás Napján kezdődik, és a Bérleti Szerződés megszűnéséig tart (a továbbiakban: **„Bérleti Időtartam”**).

### 4. A Bérleti Díj, Üzemeltetési Költség és ezek megfizetésének módja

- 4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a Bérleti Időtartamra a jelen Bérleti Szerződés alapján, az abban foglaltak szerint **havi nettó \_\_\_\_\_.-€ (azaz \_\_\_\_\_euró) + ÁFAvagy havi nettó \_\_\_\_\_.-Ft (azaz \_\_\_\_\_ forint) + ÁFA** összegnek megfelelő, a számlakiállítás napján érvényes hivatalos MNB deviza középárfolyamán átszámított forint (HUF) összegű bérleti díjat (a továbbiakban: „**Bérleti Díj**”), továbbá havonta a Bérleti Időtartam során felmerült víz-, gáz-, elektromos áramfogyasztás közüzemi díjait, csatornadíjat, szemétszállítási- és egyéb, Bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő költségeket (a továbbiakban együttesen: „**Üzemeltetési Költség**”), valamint a Bérleti Időtartam alatt a Bérelő használata következtében, illetve azzal kapcsolatban esetlegesen felmerülő egyéb járulékos költségeket, terheket köteles megfizetni.
- 4.2. Felek akként állapodnak meg, hogy a Bérelő által fizetendő Bérleti Díj minden év februártárgyhótól kezdődően külön szerződésmódosítás nélkül, automatikusan megemelkedik az **EurostatvagyKSH** által közölt, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindexnek megfelelő mértékben akként, hogy megnövelt Bérleti Díj ezer forintra felfelé kerekítésre kerül.
- 4.3. A tárgyév február 1-től érvényes, növelt Bérleti Díj összegéről Bérbeadó az **EurostatvagyKSH** közlemény közzétételét követően Bérelő részére írásbeli értesítést küld. Az értesítés megküldéséig Bérbeadó az előző év utolsó hónapjára érvényes Bérleti Díjat számlázza havonta Bérelő felé. A tárgyév február 1-től érvényes Bérleti Díj és az értesítés megküldéséig kiszámlázott Bérleti Díj közötti különbözetet Bérbeadó a következő havi Bérleti Díj számlázásakor jogosult érvényesíteni.
- 4.4. A 4.1. pontban meghatározott **Bérleti Díjat a Bérelő havonta, előre, Bérbeadó számlájának ellenében, az érintett tárgyhó 15.napjáig átutalással** fizeti meg Bérbeadó \_\_\_\_\_ Banknál vezetett, \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára.
- 4.5. A Bérelő az Üzemeltetési Költséget a Birtokbaadás Napjától köteles megfizetni a Bérbeadónak.
- 4.6. A Felek akként állapodnak meg, hogy a Bérelő az **Üzemeltetési Költséget** utólag fizeti meg, a Bérbeadó által havonta kiállított **számla** ellenében, annak **kézhezvételét követően haladéktalanul** a 4.2. pontban meghatározott bankszámlára történő átutalással.
- 4.7. A Bérbeadó nyilatkozik, hogy rendelkezik adószámmal, valamint a jelen szerződésben foglalt számlázási tevékenységének nincs jogszabályi akadálya.

- 4.8. A Felek a Bérlemény Birtokbaadása Napján a szerződés 6. sz. mellékletét képező jegyzőkönyvben aláírásukkal elismerten, közösen rögzítik a Bérlemény birtokbaadásának időpontjában fennálló gáz-, víz- és villany mérőóra állásait a Felek jelen Bérleti Szerződés 4.3. és 4.4. pontja szerinti utólagos elszámolásának alapjául szolgáló, a Bérlő által fogyasztott közműszolgáltatás és az érte fizetendő díjak pontos megállapíthatósága érdekében.
- 4.9. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti Díj nem fizetése esetén a Bérbeadó a Bérlő a Bérleményben található vagyontárgyai tekintetében zálogjoggal élhet.
- 4.10. A Bérbeadó köteles a Bérlemény teljes értékére – ideértve a Bérleményben található, Bérbeadó tulajdonában álló ingóságokat is – saját költségén egy valamennyi ésszerűen lehetséges biztosítási eseményre kiterjedő vagyonbiztosítási szerződést kötni, amelyet a Bérleti Időtartam alatt nem szüntethet meg.

## **5. A felek jogai és kötelezettségei**

### **5.1. A Bérbeadó kötelezettségei:**

- a. A Bérbeadó köteles a Bérleményt a Birtokbaadás Napján rendeltetésszerű használatra alkalmas módon a Bérlő rendelkezésére bocsátani.
- b. Bérbeadó a Bérleti Időtartam alatt a 7. pont szerint köteles biztosítani, hogy a Bérlemény alkalmas legyen a rendeltetésszerű használatra.
- c. A Bérbeadó gondoskodik az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Felek úgy egyeznek meg, hogy a fűtés, gáz, áram- vagy egyéb szolgáltatások átmeneti, Bérbeadónak fel nem róható kimaradása vagy meghibásodása nem jogosítja fel a Bérlőt Bérbeadóval szembeni fellépésre. Bérbeadó ilyen körülmények fennállása esetén köteles megtenni minden tőle elvárható intézkedést, hogy a felmerült hibákat orvosolja.
- d. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használat ellenére, vagy elemi csapás következtében tönkrement berendezéseket (csövek, elektromos és telefonhálózat, gázkészülékek) pótolni köteles.
- e. Bérbeadó köteles gondoskodni a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, indokolt esetben azok felújításáról, illetőleg kicseréléséről.
- f. Bérbeadó köteles viselni a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi adót és egyéb közterhet.

### **5.2. A Bérlő kötelezettségei:**

- a. A Bérlő Bérleményt köteles annak rendeltetése szerint, állagát óvva használni. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatába tartozik minden olyan magatartástól történő tartózkodás, mely harmadik személyeket zavar, vagy zavarhat, illetve a Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a Bérleményben az érdekkörébe tartozóan jelen lévő személyek ezt maradéktalanul betartsák.
- b. A Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a Bérlemény rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatának következménye.
- c. A Bérlő haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozó körülményekről, a központi berendezések, a víz-, gáz-, csatorna-, és fűtési rendszer meghibásodásáról.
- d. A Bérlő köteles a Bérleményt (beleértve a berendezéseket is) a teljes Bérleti Időtartam alatt jó állapotban tartani és elvégezni minden olyan javítást, illetve karbantartási munkát, amely nem a Bérbeadó kötelessége.
- e. A Bérlő kötelezettséget vállal, hogy Bérbeadó és megbízottai, képviselői stb. számára biztosítja, hogy a Bérleménybe a Bérlő előzetes értesítését követően bejussanak a Bérbeadói jogok gyakorlása céljából.

## **6. A Bérleti Szerződés megszűnése**

- 6.1. A Bérleti Szerződés a határozott Bérleti Időtartam lejártával automatikusan, minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik.
- 6.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethető.
- 6.3. A Bérleti Szerződés megszűnik, ha bármelyik fél jogutód nélkül megszűnik.
- 6.4. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés annak határozott időtartamára tekintettel rendes felmondással egyik Fél részéről sem szüntethető meg.
- 6.5. A Bérleti Szerződést bármelyik Fél a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott esetekben, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén rendkívüli felmondással felmondhatja.
- 6.6. A Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással felmondani különösen akkor, ha a Bérlő:

- a) a Bérleti Szerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, és a fizetési kötelezettségét a Bérbeadó által tűzött póthatáridőben sem teljesíti; vagy
- b) a Bérelő vagy a Bérelő érdekkörében eljáró személyek a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használják úgy, hogy az a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát veszélyezteti, és ezt a Bérbeadó felszólítása ellenére sem szüntetik meg; vagy
- c) a Bérlemény állagát szándékosan rongálja, szennyezi, és ezt a Bérbeadó felszólítása ellenére sem szünteti meg.

Amennyiben a b) – c) pontokban foglalt esetekben a Bérbeadó 30 (harminc) napos határidő tűzésével a kötelezettségszegés megszüntetésére a Bérelőt felszólította, és az abban foglaltakat a Bérelő a határidőben nem teljesítette, a Bérbeadó a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belülfelmondással élhet. A felmondási idő 30 (harminc) napnál rövidebb nem lehet, és a hónap utolsó napjára kell, hogy szóljon.

- 6.7. Felek megegyeznek, hogy amennyiben a Bérelő az esedékessé vált 2 (két) havi Üzemeltetési Költség és/vagy Bérleti Díj tartozását – a Bérbeadó teljesítésre vonatkozó és a jogkövetkezményeket is tartalmazó írásbeli felszólításában szabott 30 (harminc) napos póthatáridőn belül – nem egyenlíti ki, akkor a Bérbeadó további 15 (tizenöt) napon belül írásban felmondhatja a szerződést. A felmondási idő legalább 30 (harminc) nap és a hónap utolsó napjára kell, hogy szóljon.
- 6.8. Amennyiben Bérbeadó a szerződésből fakadó bármely lényeges kötelezettségének a Bérelőnek a következményekre történő figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólítására, a felszólításban megjelölt 30 (harminc) napos határidőn belül nem tesz eleget, Bérelő jogosult jelen szerződést további 15 (tizenöt) napon belül írásban felmondani. A felmondási idő legalább 30 (harminc) nap, és a hónap utolsó napjára kell, hogy szóljon.

## **7. A Bérlemény fenntartására és hasznosítására vonatkozó szabályok**

### **Karbantartás, javítás**

- 7.1. A Bérlemény szerződészerű állapotáért, így annak karbantartásáért, javításáért a Bérbeadó felel. Ezen kötelezettség mindenképp az épületrészek, a teljes gépészet és az épület-berendezések karbantartását és javítását (ill. felújítását) foglalja magában, és a mozgatható eszközökre, mint pl. tűzoltókészülékekre és világítóeszközökre is vonatkozik.
- 7.2. A Bérleményben a neki felróhatóan okozott károkért a Bérelő akkor is felel, ha a kárt hozzátartozói, alkalmazottai, dolgozói, albérlői, látogatói, szállítói és szerelői nekik felróhatóan okozták.



7.3. A Bérleményen és Bérleményben jelentkező károkat a Bérlőnek haladéktalanul jelentenie kell a Bérbeadó felé. A késedelmes bejelentés által okozott károkért a Bérlő felel.

### **Hibajavítás**

7.4. A biztonság szempontjából lényeges, meglévő vagy keletkező hibákat a Bérbeadónak annak bejelentésétől számított 24 (huszonnégy) órán belül kell kijavítania. Ez azt jelenti, hogy ezen időtartam alatt legalább a Bérlemény érintett részének működőképességét helyre kell állítani.

7.5. A 7.4. pont szerinti határidő nem vonatkozik olyan hibákra, amelyek nem vagy csak kismértékben akadályozzák a Bérlemény használatát. Ezen hibákat a Bérbeadó minél hamarabb köteles megszüntetni. Amennyiben az ilyen jellegű hibák esetén az eseti munkálatok ráfordításai aránytalanul magasak lennének, és ha a hiba későbbi, átfogóbb munkálatok során kedvezőbb költségekkel szüntethető meg (pl. egyes világítóeszközök meghibásodása), akkor a felek közösen megegyeznek a szükséges munkálatokban és a határidőben.

7.6. Az olyan hibákat, amelyeket a megadott határidőn belül lehetetlen megszüntetni, a Bérbeadó a lehető leggyorsabban javítja ki. A Bérbeadó addig is köteles a Bérlemény érintett részének működőképességét a lehetséges keretek között haladéktalanul helyreállítani. Olyan hibák esetén, amelyek hatással vannak abiztonságra, vagy amelyek ahasználatot érezhetően megzavarják, a Bérbeadónak a hibák teljes kijavításáig alkalmas és megfelelő intézkedésekkel, saját költségére gondoskodnia kell a biztonságról. Ez például azt jelenti, hogy a Bérbeadó biztonságtechnikai üzemzavar esetén külön személyi őrzést bocsát rendelkezésre.

### **Kárelhárítás**

7.7. Azon károkat, amelyekért a Bérlőnek kell helytállnia, a Bérbeadó a Bérlővel történő egyeztetést követően azonnal, a Bérlő költségére szünteti meg.

### **A Bérbeadó belépési joga**

- 7.8. A Bérbeadónak vagy megbízottjainak jogában áll a bérleti helyiségeket megfelelő időközönként, előzetes időpont-egyeztetés alapján, munkaidőn belül a bérleti helyiségek állapotának ellenőrzése céljából megtekinteni. Közeli veszély esetén a bérleti helyiségekbe való belépést bármely napszakban meg kell engedni.

### **Javítási munkálatok és építészeti átalakítások**

- 7.9. A Bérbeadó a közeli veszély elhárításához szükséges javítási munkálatokat és építészeti átalakításokat a Bérlő hozzájárulása nélkül is elvégezheti. Ennek során a Bérbeadónak kerülnie kell a Bérlő megzavarását, és vele megfelelően egyeztetnie kell. A Bérlőnek biztosítania kell az érintett helyiségekbe a belépést, és a munkálatok elvégzését fontos ok nélkül nem akadályozhatja, és nem késleltetheti.
- 7.10. A Bérbeadó a Bérlemény fenntartásához vagy károk elhárításához szükséges javítási munkálatokat és építészeti átalakításokat csak a Bérlővel történt előzetes egyeztetés alapján végezheti. Ennek során a Bérbeadónak - amennyiben tőle elvárható - kerülnie kell a Bérlő megzavarását. A Bérlőnek a maga részéről biztosítania kell az érintett helyiségekbe a belépést, és a munkálatok elvégzését fontos ok nélkül nem akadályozhatja, és nem késleltetheti.
- 7.11. A Bérlő a Bérleményben építészeti átalakításokat csak a jogszabályoknak megfelelő módon és a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, azok költségeit saját magának kell viselnie. A Bérbeadó engedélyének megadását csak fontos okból tagadja meg. Az ilyen átalakítást követően - amennyiben a Bérbeadó a beépítések/átépítések átvételére irányuló Bérlői ajánlatot nem fogadná el - a Bérlő a Bérleti Szerződés lejártakor köteles az eredeti állapot saját költségén történő helyreállítására.

### **A Bérlemény megrongálódása, megsemmisülése**

- 7.12. Lényeges épületrészek megrongálódása vagy megsemmisülése esetén a Bérlő Bérleti Díjfizetési kötelezettsége megszűnik. A Bérbeadó az épületet a megsemmisüléstől számított 12 (tizenkettő) hónapon belül újra felépíteni köteles. Ezen felépítési kötelezettség megszűnik, amennyiben a Bérlő az épület megsemmisülésétől számított négy héten belül a Bérbeadónak arról nyilatkozik, hogy az épület újjáépítését nem igényli. Ebben az esetben a Bérleti Szerződés megszűnik.

- 7.13. Amennyiben az újjáépítés a fenti határidőn belül nem valósul meg, akkor a Bérelő további felszólítás nélkül jogosult az újjáépítést a Bérbeadó helyett eljárva, a Bérbeadó költségére elvégezni/elvégeztetni, vagy a Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani. Amennyiben a Bérelő amellettt dönt, hogy a Bérbeadó helyett jár el, akkor az ezzel felmerült költségeit a jövőben fizetendő Bérleti Díjba beszámíthatja.
- 7.14. Az újjáépítés ideje alatt a Bérleti Szerződés szünetel. Folytatódik, mihielyt az épületet újjáépítették, a Bérelő részére átadták, és a Bérelőáltali használat pedig folytatódik.
- 7.15. Ha a Bérlemény csak részben ment tönkre, és egyes területek használhatóak, úgy a teljesítési kötelezettség részarányosan szűnik meg, ha egyébként annak Bérelő általi vagy albérelője által történőhasználat fenntartható. A teljesítési kötelezettségre vonatkozó részarányos kedvezmény megszűnik a Bérlemény helyreállításával, ill. amint lehetőség van az akadálytalan folytatásra.
- 7.16. Amennyiben a bérlet tárgyának megsemmisüléséért vagy részleges megsemmisüléséért a Bérelő felel, úgy ez a Bérbeadó további igényeit nem érinti.
- 7.17. Amennyiben lényeges épületrészek megsemmisülése vagy megrongálódása a fix időtartam utolsó 2 (kettő) évében következik be, úgy a Felek az újjáépítést illetően a gazdaságosság szempontjait szem előtt tartva egyeznek meg; a Bérbeadó közvetlen újjáépítési kötelezettsége ebben az esetben megszűnik.

### **A Bérlemény fenntartásához kapcsolódó kötbér**

- 7.18. A jelen 7. pontban foglalt bérbeadói kötelezettségek hibás vagy késedelmes teljesítése esetén a Bérbeadó a Bérelő részére kötbért (a továbbiakban: „**Üzemeltetési Kötbér**”) köteles fizetni, kivéve, ha a hibás teljesítésért vagy késedelemért a Bérelő felel. Az Üzemeltetési kötbér mértéke \_\_\_ **euró**vagy**forint**azzal, hogy a megfizetendő kötbér teljes összege nem haladhatja meg mindösszesen a Bérleti Díj \_\_\_%-ának megfelelő összeget. A Bérelő az Üzemeltetési Kötbért meghaladó kárát is érvényesítheti a Bérbeadóval szemben.

## **8. Biztosítékok**

- 8.1. Felek a jelen Bérleti Szerződés aláírása napján létrehozott, jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező vételi jogot alapító szerződés (a továbbiakban: „**Opció Szerződés 1**”, **7. sz. melléklet**) aláírásával és a vételi jognak Bérbeadó javára az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, az Opció Szerződés 1-ben foglaltak szerint a Telekingatlanon vételi jogot alapítanak a Bérbeadó javára.
- 8.2. Bérbeadó és Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) között a jelen Bérleti Szerződés aláírása napján létrehozott, jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező önálló jelzálogjogot alapító szerződésében (a továbbiakban: „**Önálló jelzálogjogot alapító szerződés**”, **8. sz. melléklet**) az Önkormányzat a Bérelő jelen szerződés alapján fennálló kötelezettségei biztosítására első ranghelyen \_\_\_\_\_,- Ft (azaz \_\_\_\_\_ forint) és járulékai erejéig önálló jelzálogjogot hoz létre a Bérbeadó javára az Önálló jelzálogjogot alapító szerződésben meghatározott ingatlanon.
- 8.3. A Bérelő a Bérbeadó részére késedelmi kötbért (a továbbiakban: „**Késedelmi Kötbér 2**”) köteles fizetni, amennyiben a jelen Bérleti Szerződésen alapuló bármely fizetési kötelezettségének a Bérbeadó által szabott póthatáridőben sem tesz eleget. A Késedelmi Kötbér 2 mértéke: \_\_\_\_\_ **euróvagyorint** / nap, azzal, hogy a megfizetendő Késedelmi Kötbér 2 teljes összege nem haladhatja meg mindösszesen az egy évre fizetendő Bérleti Díjnak megfelelő összeget. A Bérbeadó a Késedelmi Kötbér 2-t meghaladó kárát is érvényesítheti a Bérbeadóval szemben.

## **9. Vegyes rendelkezések**

- 9.1. Felek a jelen Bérleti Szerződés aláírása napján létrehozott, jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező vételi jogot alapító szerződés (a továbbiakban: „**Opció Szerződés 2**”, **10. sz. melléklet**) aláírásával és a vételi jognak Bérelő javára az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, az Opció Szerződés 2-ben foglaltak szerint a Bérleményen vételi jogot alapítanak a Bérelő javára.
- 9.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Bérleti Szerződés tartalma közös üzleti titkot képvisel, ezért kötelezettséget vállalnak arra, hogy tartalmáról - a másik szerződő Fél határozott írásbeli hozzájárulása nélkül - harmadik személyeknek nem adnak felvilágosítást. A másik szerződő Félnek ezen kötelezettség megszegésével okozott esetleges károkat a szerződésszegő Félnek kell megtérítenie.
- 9.3. Bérelő jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnését követő 8 naptári napon belül, előre egyeztetett időpontban köteles Bérbeadó részére a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmasan, kitakarítva és megfelelően rendbe téve visszaadni. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény visszaadásáról felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek készíteni, tételes ingóeltár egyidejű felvételével. Felek a

bérleti jogviszonnal összefüggésben, annak megszűnése esetén egymással mindenben elszámolni kötelesek.

A Bérleti Szerződés megszűnésével a Bérló a Bérleményben található, elmozdítható vagyontárgyait haladéktalanul köteles elvinni, amennyiben Bérbeadó jelen megállapodásban foglalt zálogjogával nem kíván élni. Felek megegyeznek, hogy amennyiben Bérló az Ingatlant nem, vagy nem jelen pont szerinti állapotban adja vissza, vagy ingóságai találhatóak meg azon, úgy Bérbeadó jogosult a Bérleményt Bérló költségére kitakarítani, helyreállíttatni, az ingóságokat Bérló székhelyére elszállíttatni, illetve az ezzel összefüggésben felmerülő költségeket Bérlóre terhelni.

9.4. A jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv (Ptk.), valamint a lakások és a helyiségek bérletéről szóló törvény (1993. évi LXXVIII. törvény) előírásai az irányadók.

9.5. A jelen Bérleti Szerződésből eredő jogok Bérbeadó által harmadik személyre történő engedélyezése kizárt. A Bérbeadó kötelezettségeinek átvállalásához a Bérló előzetes írásbeli engedélye szükséges.

9.6. A Felek megállapodnak, hogy nyilatkozataik szabályszerű közlésére írásban, a másik félnek alábbiakban megadott címére, halaszthatatlan esetben telefax útján, vagy e-mail címére továbbítással kerülhet sor. A jelen Bérleti Szerződés kizárólag írásban postai úton, írásban, tértivevényes levélben szüntethető meg. Amennyiben a címzett a levél átvételét megtagadja, vagy a postai értesítés ellenére nem veszi át, illetőleg a tértivevény elköltözött, vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza, de a címzett erről a feladót nem értesítette, a levelet a kézbesítés megkísérlését követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

9.7. Kapcsolattartás

9.7.1. Bérbeadó részéről

Értesítendő személy:

Értesítési cím:

E-mail cím:

Fax:

9.7.2. Bérbeadó részéről

Értesítendő személy:

Értesítési cím:

E-mail cím:

Fax:

- 9.8. A Felek elérhetőségeik, címeik változásáról haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni. Az ennek elmulasztásából eredő jogkövetkezmények a mulasztó Felet terhelik.
- 9.9. Amennyiben a jelen szerződés egyes részei nem lennének érvényesek, úgy ez a szerződés egészének érvényességét nem érinti. Az itt szereplő megállapodások egy részének esetleges érvénytelensége esetén Felek kötelesek helyette olyan megengedhető tartalmú rendelkezésben megállapodni, amely az ütköző jogszabályi rendelkezések és szerződéses módosítási lehetőségeinek figyelembevétele mellett a felváltandó szerződéses megállapodást leginkább megközelíti. Amennyiben az itteni megállapodások egy részének érvénytelensége egy másik, önmagában megengedett szerződéses megállapodás érvénytelenségéhez vezethet, úgy utóbbi megállapodás érintetlenül és érvényes marad addig, amíg és amennyiben ez az eredetileg érvénytelen rendelkezés érvényes tartalomra történő megváltoztatásával lehetséges.
- 9.10. A Felek a jelen Bérleti Szerződést közös elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2013. \_\_\_\_\_

.....	.....
Bérbeadó	Bérlő
.....	FEV IX. Zrt.
képv.: .....	képv.: Vörös Attila

**Mellékletek:**

- 1. sz. melléklet: Helyszínrajz
- 2. sz. melléklet: Műszaki Leírás
- 3. sz. melléklet: Bérbeadónak a Bérlemény bérbeadására való jogosultságát igazoló dokumentumok (hiteles tulajdoni lap, valamint megállapodás ráépítési és földhasználati jogról)
- 4. sz. melléklet: Kivitelezési Ütemterv
- 5. sz. melléklet: Bútorok műszaki specifikációja és árjegyzéke
- 6. sz. melléklet: Birtokbaadási Jegyzőkönyv minta
- 7. sz. melléklet: Opciós Szerződés 1
- 8. sz. melléklet: Önálló jelzálogjogot alapító szerződés
- 9. sz. melléklet: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata képviselő-testületének \_\_\_/2013. (\_\_\_\_) sz. határozata
- 10. sz. melléklet: Opciós Szerződés 2