

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött a

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzat (székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.; adószáma: 15509000-2-43; statisztikai számjele: 15509000-7511-321-01; képviselője: Dr. Gegesy Ferenc, polgármester); mint bérbeadó, a továbbiakban, mint „Bérbeadó”, akinck megbízásából, mint ügyleti meghatalmazott jár el:

a SEM IX. Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041862; székhelye: 1094 Budapest, Balázs Béla u. 16/A. I/1.; adószáma: 10753170-2-43; statisztikai számjele: 10753170-7011-124-01; bankszámlaszám: 12001008-00170290-01500007; képviselője: Jordán Péter, elnök-vezérigazgató; magyar jog alatt bejegyzett társaság), a továbbiakban, mint „SEM IX. Zrt.”

és az

SE Campus Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-864854; székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48.; adószáma: 13623247-2-43; statisztikai számjele: 13623247-4110-113-01; bankszámlaszám: 10300002-20249018-00003285 képviselői: Tanyás Erzsébet Andrea ügyvezető igazgató és Pálovics Károly ügyvezető igazgató, együttes képviselési joggal; magyar jog alatt bejegyzett társaság) mint bérlő, a továbbiakban, mint „Bérlő”

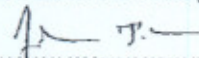
a Bérbeadó, a SEM IX. Zrt. és a Bérlő továbbiakban együttesen, mint „Felek” között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az Bérbeadó és a nevében eljáró SEM IX. Zrt. bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, a Budapesti I. sz. Körzeti Földhivatalnál Budapest, IX. kerület 37348/1. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest, IX. ker. Tüzoltó u. 51. sz. alatt fekvő, 439 m² területű, „kivett – közös zöld” megjelölésű belterületi ingatlanból az 1. mellékletben

Kelt Budapesten, 2009. év november hó 30. napján

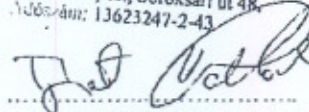
SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Balázs Béla u. 16/A.
Tel./Fax: 455-01-75 / 455-01-76

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi
Önkormányzat
Bérbeadó
nevében és megbízásában eljáró SEM IX.
Zrt., Jordán Péter elnök-vezérigazgató


SEM IX. Zrt.
Ügyleti Meghatalmazott
Jordán Péter
elnök-vezérigazgató

SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Balázs Béla u. 16/A.
Tel./Fax: 455-01-75 / 455-01-76

SE Campus Ingatlanfejlesztő és
Hasznosító Kft.
1095 Budapest, Soroksári út 48.
Adószám: 13623247-2-43


SE Campus Kft.
Bérlő
Tanyás Erzsébet Andrea és Pálovics Károly
ügyvezető igazgatók

lw
no


megjelölt 27,42 m² területi részt [tulajdoni lap adatai ellenőrizendők aláírás előtt] abból a célból, hogy a kivett – közös zöld terület 27,42 m² nagyságú részén az étterem étkezőrésze előtt, az átjáró felől – az önkormányzattal egyeztetett módon - bekerített járórész létesüljön (a továbbiakban, mint „Bekerített Terület”).

2. A Felek megállapodnak, hogy Bérő a Bekerített Területet kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével adhatja albérletbe. A Bérő a Bekerített Területen vendéglátó egységet jogosult üzemeltetni. A Bérő köteles a Bekerített Területen folytatni szándékozott vendéglátó egység üzemeltetéséhez szükséges engedélyeket beszerezni.
3. A Felek megállapodnak, hogy a Bérő a vendéglátó egység üzemeltetéséhez szükséges mobil ányékoló szerkezetek rögzítéséhez szükséges segédszerkezetet a Bekerített Területen elhelyezhet, de ezen kívül semmilyen egyéb ideiglenes vagy állandó jellegű épületet, felépítményt nem jogosult elhelyezni. A Bérő által a vendéglátó egység üzemeltetéséhez szükséges mobil ányékoló szerkezetek rögzítéséhez szükséges segédszerkezetet a Bérő köteles a jelen Szerződés megszűnésekor lebontani és elszállítani és a Bekerített Területet az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani.
4. A Felek a bérleti díj tekintetében úgy állapodnak meg, hogy a Bérő havonta az 6. pontban meghatározott bérleti időszakban nettó 25.000,- Ft (azaz huszonezzer forint) bérleti díjat fizet a Bérbeadónak (a továbbiakban, mint „Bérleti Díj”). A Bérleti Díjat a Bérbeadó minden évben egy alkalommal jogosult a KSH által közzétett és a megelőző évre vonatkozó fogyasztói árindex-növekedésnek megfelelően megemlíni. A Bérleti Díj módosulására első alkalommal a 2011. évben kerülhet sor.
5. A Bérő vállalja, hogy a Bekerített Területet szükség szerint rendszeresen takarítja. A Bérő a Bérleti Díjat minden a számla kézhezvételétől számított 15. napon belül köteles – számla ellenében – a Bérbeadó számlájára átutalni.

Kelt Budapesten, 2009. év november hó 30. napján

SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Balázs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-0475 / 455-0476

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi
Önkormányzat
Bérbeadó
nevében és megbízásában eljáró SEM IX.
Zrt., Jordán Péter elnök-vezérigazgató


.....
SEM IX. Zrt.

Ügyleti Meghatalmazott
Jordán Péter
elnök-vezérigazgató

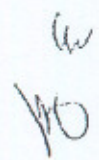
SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Balázs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-0475 / 455-0476

SE Campus Ingatlanfejlesztő és
Kft.
1094 Budapest, Soroksári út 48.
Tel./Fax: 5623247-2-43



SE Campus Kft.
Bérő

Tanyás Erzsébet Andrea és Pálovics Károly
ügyvezető igazgatók

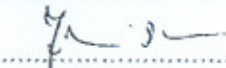


6. A Bérbeadó a Bekerített Területet a Bérelőnek határozott időtartamra bérbe adja, a bérleti időszak kezdő időpontja 2010. év május hó 1. napja, a bérleti időszak 2010. év szeptember hó 30. napjáig tart. Felek vállalják, hogy amennyiben 2010. év szeptember hó 1. napjáig – a Bérelő írásbeli felhívása ellenére - valamelyik Fél nem jelzi írásban a másik Félnek, hogy a 2011. év május hó 1. napja és 2011. év szeptember hó 30. napja közötti időtartam tekintetében nem kívánja a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszonyt megismételni vagy nem jelzi, hogy bár a bérleti jogviszonyt meg kívánja ismételni, de a jelen Bérleti Szerződés feltételeitől és kikötéseitől eltérő tartalommal kívánja vállalni, akkor a Felek a bérleti jogviszonyt automatikusan megújítottak tekintik a jelen Szerződés feltételei és kikötései szerinti tartalommal a 2011. év május hó 1. napja és 2011. év szeptember hó 30. napja közötti időtartamra. Felek a bérleti jogviszony automatikus megújítása tekintetében a 2011. évet követő években is – egészen 5 éven át, a 2015. évig ugyan ilyen módon járnak el.
7. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bekerített Terület a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérelőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná.
8. A jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszonyt csak az 5. pont figyelembevételével, vagy közös megegyezéssel illetve az alábbi 8.1-8.4 szakaszok szerinti súlyos szerződésszegések esetén megnyíló felmondással lehet megszüntetni.
- 8.1. Az alábbiakban felsorolt esetek bármelyike a Bérelő súlyos szerződésszegésének tekintendő:
- (a) a Bérelő 30 napot meghaladóan határidőre nem teljesíti a jelen Szerződés szerinti bérleti díj-fizetési kötelezettségét;
 - (b) a Bérelő a jelen Szerződésben meghatározott rendeltetési céltól eltérően vagy a rendeltetésszerű használattól eltérően használja és/vagy üzemelteti a Bekerített Területet;
 - (c) a Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakításokat végez;

Kelt Budapesten, 2009. év november hó 30. napján

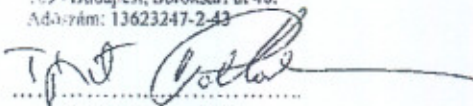
SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Balázs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-68-75 455-68-50

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi
Önkormányzat
Bérbeadó
nevében és megbízásában eljáró SEM IX.
Zrt., Jordán Péter elnök-vezérigazgató

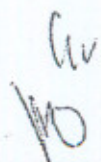

SEM IX. Zrt.
Ügyleti Meghatalmazott
Jordán Péter
elnök-vezérigazgató

SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Balázs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-68-75 455-68-50

SE Campus Ingatlanfejlesztő és
Közvetítő Kft.
1097 Budapest, Soroksári út 48.
Adószám: 13623247-2-43



SE Campus Kft.
Bérelő
Tanyás Erzsébet Andrea és Pálovics Károly
ügyvezető igazgatók



(d) a Bérelő a jelen Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

8.2. A 8.1. szakaszokban foglalt esetben a Bérbeadó köteles a Bérlelőt a szerződésszegés orvoslására írásban felszólítani. Ha a Bérelő a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül nem orvosolja, a Bérbeadó a jelen Szerződést a határidő leteltét követő tizenöt (15) napon belül felmondhatja és követelheti az adott évre eső Bérleti Díj megtérítését, továbbá azt, hogy a Bérelő a Bekerített Területet kiürített állapotban és az eredeti állapotot helyreállítva hagyja el. A felmondás a felmondás közlését követő hónap utolsó napján lép hatályba, és a Bérelő a Bekerített Területet köteles addig a napig kiüríteni és elhagyni.

8.3. Az alábbi esetek a jelen Szerződés Bérbeadó általi súlyos megszegésének minősülnek:

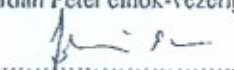
- (a) a Bérbeadó a megkötött bérleti időszak(ok) tartalmán belül nem biztosítja a Bekerített Terület Bérelő általi jelen Szerződés szerinti rendeltetési célnak megfelelő háborítatlan használatát öt (5) egymást követő napon keresztül vagy egy naptári évben összesen tizenöt (15) napon át; vagy
- (b) a Bérbeadó a jelen Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

8.4. Amennyiben a jelen Szerződés 8.3 pontjában foglalt felmondási ok áll fenn, úgy a Bérelő köteles a Bérbeadót a szerződésszegés orvoslására írásban felszólítani. Ha a Bérbeadó a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül nem orvosolja, a Bérelő a jelen Szerződést a határidő leteltét követő tizenöt (15) napon belül felmondhatja és követelheti kárai megtérítését. A felmondás a felmondás közlését követő hónap utolsó napján lép hatályba, és a Bérelő a Bekerített Területet köteles addig a napig kiüríteni és elhagyni.

Kelt Budapesten, 2009. év november hó 30. napján

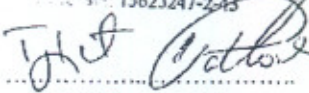

SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1091 Bp., Balázs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-04-75 / 455-08-86

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi
Önkormányzat
Bérbeadó
nevében és megbízásában eljáró SEM IX.
Zrt., Jordán Péter elnök-vezérigazgató

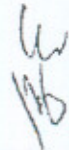

SEM IX. Zrt.
Ügyleti Meghatalmazott
Jordán Péter
elnök-vezérigazgató

SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1091 Bp., Balázs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-04-75 / 455-08-86

SE Campus Ingatlanfejlesztő és
Közvetítő Kft.
1091 Budapest, Soroksári út 48.
Telefon: 13623247-2-43

SE Campus Kft.
Bérelő
Tanyás Erzsébet Andrea és Pálovics Károly
ügyvezető igazgatók



9. A Bérbeadó kijelenti, hogy képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással a jelen jogügylet megkötéséhez, így a jelen jogügylet érvényes megkötésének jogszabályi akadálya nincsen. A SEM IX. Zrt. kijelenti, hogy képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással a jelen jogügylet megkötéséhez, így a jelen jogügylet érvényes megkötésének jogszabályi akadálya nincsen.
10. A Bérlő kijelenti, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással a jelen jogügylet megkötéséhez, így a jelen jogügylet érvényes megkötésének jogszabályi akadálya nincsen.
11. A Felek a jelen Szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akaratú a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen Szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes.
12. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen Szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen Szerződés célja hiúsul meg.
13. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv illetve a magyar jog rendelkezései az irányadók.
14. Jelen, 4 (négy) oldalból álló Szerződést a Felek 6 (hat), egymással mindenben megegyező, eredeti példányban hozták létre, amelyből három-három példány Bérbeadót, illetve Bérlőt illeti meg.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek a jelen Szerződést elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Kelt Budapesten, 2009. év november hó 30. napján

SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Bulvárs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-01-75 / 455-08-80

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi
Önkormányzat
Bérbeadó
nevében és megbízásában eljáró SEM IX.
Zrt., Jordán Péter elnök-vezérigazgató

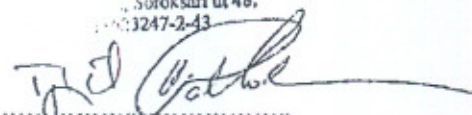


SEM IX. Zrt.
Ügyleti Meghatalmazott
Jordán Péter
elnök-vezérigazgató
SEM IX
Városfejlesztő Zrt.
1094 Bp., Bulvárs Béla u. 16/A
Tel./Fax: 455-01-75 / 455-08-80

Ügyleti Meghatalmazott és

5

SE Campus Kft.
Sorosári út 48.
Tel.: 3247-2-43



SE Campus Kft.
Bérlő
Tanyás Erzsébet Andrea és Pálovics Károly
ügyvezető igazgatók

