

Bérleti Szerződés

A jelen bérleti szerződés ("**Bérleti Szerződés**") az alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

Dr. Motor Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: **1239 Budapest, Grassalkovich utca 255.**; cégjegyzékszám: 01-09-733104; adószám: 12866852-2-43, képviseli: _____) mint bérbeadó ("**Bérbeadó**")

és

Szuverenitásvédelmi Hivatal (székhely: **1055 Budapest, Kossuth tér 1-3.** törzskönyvi azonosító szám: 849300; adószám: 15849306-1-41 képviseli: _____) mint bérlő ("**Bérlő**").

(A Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban külön-külön említve "**Fél**", együtt említve "**Felek**".)

1. A Bérleti Szerződés tárgya

- 1.1 A Bérbeadó a Budapest, I. kerület 5222/0/A/1, 5222/0/A/2, 5222/0/A/3, 5222/0/A/4, 5222/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1016 Budapest Sánc utca 7. szám alatt található társasházi iroda ingatlan ("**Ingatlan**") bérbeadására jogosult, az erre vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot Bérbeadó a Bérlő részére átadta.
- 1.2 Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a jelen Bérleti Szerződés 1.1 szerint jelölt, az Ingatlanban található bútorozatlan iroda bérleményt, amelynek nettó össz alapterülete 464 m² ("**Nettó Iroda Terület**"), valamint átengedi a meghatározott társasházi Közös Területek (ide értve különösen, de nem kizárólagosan a közlekedőket, szociális helyiségeket) használatát.
- 1.3 A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi az Ingatlan közös területén található földfelszíni 6 db személygépkocsi parkolóhelyet, amely társasházi közös tulajdonban áll, és Bérbeadót kizárólagos használati jog illeti meg a Társasház szervezeti és működési szabályzatában foglaltak alapján.
- 1.4 (A Nettó Iroda Terület, és az 1.2, 1.3-ban Bérlő által használt területek, a továbbiakban együtt említve: "**Bérlemény**".)
- 1.5 A Bérlő jogosult az 1.2, 1.3 szerinti Bérlő által használt területek használatára a nap 24 órájában, beleértve a megközelítési utakat is ("**Közös Területek**"). A Bérlő a Közös Területeket a Bérlemény megközelítése céljából jogosult használni és úgy, hogy az ilyen használat során ne sértse az Ingatlan bérbeadóját, a társasház többi tulajdonosát más területek és berendezések használatában.
- 1.6 A Bérlő megismerte a Társasház szervezeti és működési szabályzatát és az abban foglalt házirendet, amely alapján köteles jogait és kötelezettségeit gyakorolni a Társasház közös területein.

2. A Bérleti Idő

- 2.1 A Bérlet időtartama: 2024. március 1. napján kezdődik ("**Kezdőnap**") és 2025. március 1. napján jár le ("**Lejárat Napja**") ("**Bérleti Idő**"). A bérlő nyilatkozik és elismeri, hogy a bérlemény felújított állapotú és rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozatlan állapotban került átadásra. Amennyiben a Felek közösen írásban egybehangzóan nyilatkoznak a lejárat napja előtt 60 nappal a jogviszony folytatásáról, úgy a bérleti jogviszonyt határozott időre a következő 1 évben is fenntarthatják.

3. Bérleti Díj

- 3.1 A Bérlő a Kezdőnaptól az alábbi bérleti díj ("**Bérleti Díj**") megfizetésére köteles jelen bérleti szerződés időtartama:

52.492.600,- Ft, azaz ötvenkettőmillió négyszázkilencvenkettőezer hatszáz

4. Üzemeltetési Költségek

- 4.1 A Bérlő köteles viselni az üzemeltetési költségeket, amelyek az Ingatlan üzemeltetéséhez szükségesek vagy azzal kapcsolatban indokoltan merülnek fel, a Bérlő által használt teljes területen. ("**Üzemeltetési**



Költségek"), ide értve:

- a. ingatlanadókat, beleértve a mindenkor hatályos jogszabályok alapján a Bérbeadóra kivetett, az Ingatlanhoz és a Bérleményhez kapcsolódó valamennyi adót (kivéve a Bérbeadó társasági adóját, a hitelköltségeit, más nyereség- és jövedelemadókat és a vagyonátruházási illetékeket);
- b. a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadó által megkötött, az Ingatlanra vonatkozó ún. „Társasházi biztosítást”, amelynek fennállását igazoló dokumentumot a Bérbeadó a Bérő részére a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja.
- c. a közüzemi díjakat (elektromos áram, gáz, hideg- és melegvíz díjai, továbbá a csatorna használatával, fűtéssel és légkondicionálással kapcsolatban felmerülő költségek, ide nem értve az 5.1 pont szerinti költségeket.
- d. az ingatlanon kívüli társasházi Közös Területek tisztántartását, (kivéve: lépcsőház) beleértve a kert rendben tartását, a parkolókat és belső utakat is, a hó-eltakarítást és a szemétszállítást; kertészeti szolgáltatást.
- e. társasházi csatornarendszer használatát és karbantartását
- f. az Ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos járulékos költségeit (azaz gazdasági és műszaki menedzsment költségeket, mint pl. üzemeltetési díj körébe tartozó számlák kezelésének költségeit)

4.2 A Bérő az Üzemeltetési Költségeket köteles megfizetni, amelynek mértéke 539.000 HUF + ÁFA/hó a Bérlemény vonatkozásában (**„Üzemeltetési Költségek”**). Bérő az Üzemeltetési Költségek mértékét elfogadja, a felek annak tételes elszámolását nem kívánják, és kölcsönösen tudomásul veszik, hogy azt átalányként határozták meg.

4.3 A Bérbeadó jogosult naptári évente egy alkalommal egyoldalúan módosítani a Bérleti Díj és az Üzemeltetési Költség összegét minden évben január 1. napjától kezdődő hatállyal (leghamarabb első alkalommal 2025. március 1. napján) a mindenkor KSH fogyasztási árindex figyelembevételével.

4.4 Bérő köteles a bérleti díjat az Üzemeltetési Költséget Bérbeadó részére a jelen Bérleti Szerződés 6. pontjában meghatározott határidőre, számla ellenében, forintban átutalni.

4.5 Ha a Bérő nem veszi igénybe a társasházi Közös Területeket, vagy egyéb közös szolgáltatásokat és létesítményeket, mint amilyenek a fűtés, légkondicionálás, vagy közös használatú helyiségek, berendezések, ez nem mentesíti a Bérőt attól a kötelezettségétől, hogy az Üzemeltetési Költségeket a Bérbeadónak megfizesse.

5. Egyéb költségek

5.1 Saját telefon-, IT és távfelügyeleti költségeit és a Bérő által használt területek (beleértve lépcsőház) takarítási költségeit a Bérő a szolgáltatóknak fizeti meg.

5.2 Bérő viseli a Bérleménye területén minden saját maga által beépített, továbbá az alapkiképzésen felül a Bérbeadó által beépített műszaki berendezés és egyéb eszközei javítási, karbantartási költségének teljes egészét, melyek karbantartásáról, fenntartásáról saját hatáskörben gondoskodik, továbbá valamennyi, a Bérleményre vonatkozó biztosítás (vagyonbiztosítás, felelősség-biztosítás, egyéb) teljes költségét. Ezen túlmenően Bérő viseli a tevékenységéhez kapcsolódó összes közteher, és egyéb adók teljes összegét.

5.3 A Bérleti Idő alatt Bérő köteles saját költségén gondoskodni a Bérleményének minimum heti egyszeri takarításáról, beleértve a lépcsőház takarítását, és negyedévente az ablakfelületek takarítását is, vagy az esetlegesen szükséges használati sérülésből adódó „kozmetikai” javításokat.

5.4 Az ingatlant körülvevő kerítés vonatkozásában a Bérbeadó a Bérő kérésének megfelelően javításokat eszközöl. Ennek költségeire vonatkozóan Bérbeadó Bérővel szemben igényt nem támaszt.

6. Számlázási és fizetési feltételek

6.1 Bérő köteles egyrészt a Bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében egyéves (12 havi) bérleti időszakra előre, másrészt az üzemeltetési költséget, valamint az arra mindenkor alkalmazandó ÁFA (jelenleg 27%) összegét havonta előre megfizetni. A számla ellenértékét Bérő Bérbeadónak a számlán feltüntetett bankszámlájára és határidőben köteles átutalni. Fizetési határidő a számla kiállításától számított 8 banki nap.

6.2 A fizetés Bérbeadó számlája alapján átutalással történik a Bérbeadó MBH Banknál vezetett 10300002-



- 6.3 A fizetési kötelezettség akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az összeget Bérbeadó bankszámláján jóváírták. Fizetési késedelem esetén Bérő késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem időpontjától kezdődően. Felek megegyeznek abban, hogy késedelmi kamat mértéke megegyezik a Ptk. szerinti késedelmi kamat mértékével.
- 6.4 A Bérleti Díj forintban fizetendő. Az Üzemeltetési Költségeket és más a jelen Bérleti Szerződés alapján esedékes fizetési kötelezettségeket magyar forintban kell megfizetni.
- 6.5 A Bérő a jelen Bérleti Szerződés szerinti fizetési kötelezettségei teljesítésével összefüggésben viseli a banki átutaláshoz, kapcsolódó bankköltséget.
- 6.6 A Bérő nem jogosult a jelen Bérleti Szerződésből eredő fizetési kötelezettségei (így különösen az esedékes Bérleti Díj, Üzemeltetési Költségek) tekintetében a Bérbeadóval szemben beszámítással élni.

7. Biztosíték

- 7.1 **A Biztosíték formája:** A jelen Bérleti Szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül a jelen Bérleti Szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítése biztosítékként a Bérő a Bérbeadó részére a Felek megállapodása alapján óvadékot nyújt (az óvadék a továbbiakban a „Biztosíték”), amely Biztosíték összege 2 havi Bérleti Díj összegével kell megegyeznie (fizetendő: 8.748.800,- HUF). Bérő a biztosítékot forintban, átutalással köteles megfizetni díjbekérő vagy számla ellenében.
- 7.2 A Biztosíték a Bérő kötelezettség biztosítására nyújt fedezetet. Bérbeadó jogosult a szerződés nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén követelését a Bérővel szemben, a Biztosíték igénybevételeivel érvényesíteni. Amennyiben a Bérbeadó a Biztosíték összegéből bármely összeget felhasznál, úgy Bérő köteles a Biztosítékot a Bérő erre vonatkozó felszólításának átvételétől számított 5 napon belül a Biztosíték teljes összegére kiegészíteni.
- 7.3 Miután a Bérleti Szerződés megszűnik, és a Bérő a Bérleményt megfelelőképpen visszaszolgáltatta és a Bérleti Szerződés alapján fennálló kötelezettségeinek eleget tett és Bérbeadónak Bérővel szemben követelése nincs, Bérbeadó visszaszolgáltatási kötelezettsége beáll a Biztosíték tekintetében, tehát köteles az óvadék összegét a Bérő részére 15 (tizenöt) napon belül visszaszolgáltatni.
- 7.4 A Felek megállapítják, hogy a Biztosíték Bérbeadó általi igénybevétele nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó lemondott a Bérleti Szerződésben meghatározott egyéb jogérvényesítési lehetőségeiről.
- 7.5 A Felek megállapodnak, hogy a Bérő nem jogosult Ptk. 6:341. § (2) bekezdésében meghatározott visszatartási jog gyakorlására.

8. Bérő kötelezettségei

- 8.1 A Bérő a Bérleményt a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, beleértve a helyi hatóságok által meghatározott rendelkezéseket is, kizárólag a Bérleti Szerződésben meghatározott célokra, nevezetesen (i) az Iroda Területet irodai célokra, (ii) a Parkolóhelyeket parkolási célokra, használhatja (**„Megengedett Használat”**). A fenti területen kívüli ingatlan részeket (kert, alagsor, pince, padlás) a Bérő nem használhatja. A Bérlemény Megengedett Használatában történő bármely változtatáshoz a Bérbeadó előzetes írásbeli beleegyezése szükséges, melyet a Bérbeadó ok nélkül nem késleltethet vagy tagadhat meg, amennyiben az az Ingatlanra vonatkozó szabályozási tervnek és helyi építési szabályzatnak és bármely egyéb vonatkozó jogszabálynak és előírásnak megfelel és nem zavarja más Bérő tevékenységét. Amennyiben a Bérő a Bérleményt a jelen pontban meghatározott Megengedett Használattól eltérő célra kívánja használni, és Bérbeadó az ilyen használatához előzetesen írásban hozzájárult, a Bérő az ehhez szükséges minden hatósági engedélyt köteles a saját költségén beszerezni. Bérő köteles beszerezni és hatályban tartani a Bérlemény Bérő általi üzleti célú használatához szükséges, jogszabályok vagy helyi hatóságok, illetve más hatóságok által előírt engedélyeket. Bérbeadó előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy Bérő saját költségén a kapubejáróhoz részben a kertet is felhasználva vagyonörök elhelyezésére szolgáló legalább 2x3 m-es diszkrét kivitelű, a környezetbe illeszkedő mobil ör-porta konténert helyezzen el, és ahhoz mobil alapzatot kiépítsen, azt az elektromos hálózatra rákösse. Bérbeadó hozzájárul továbbá ahhoz, hogy Bérő saját költségén a saját igényeinek megfelelő biztonságtechnikai rendszereket (kamera, beléptető, behatolás jelző, riasztó, stb.) építsen ki és üzemeltessen. Bérbeadó hozzájárul, hogy szükség esetén Bérő saját igényeinek megfelelő TÜK helyiséget alakítson ki, ami kisebb építési, átalakítási munkálatokkal (ajtó csere, rács felszerelése, beléptető és riasztó rendszer kialakítása) járhat. A jelen Bérleti Szerződés esetleges megszűnését követően Bérő köteles fentiek kapcsán az eredeti állapotot visszaállítani.
- 8.2 A Bérő köteles a Bérleményben vagy bármely részében, a benne található berendezésekben vagy

műszaki felszerelésekben bekövetkezett, a természetes elhasználódást meghaladó olyan károk kijavítási költségeit állni, amelyeket a Bérő, munkavállalói, alvállalkozói vagy bármely olyan személyek okoztak, amelyek magatartásáért a Bérő felelős. A Bérő az okozott kárt haladéktalanul köteles írásban bejelenteni Bérbeadó részére. A kijavítási-helyreállítási munkálatokat Bérbeadó végezteti el a Bérő költségére azzal, hogy az elszámolásra a 8.3 pont rendelkezései irányadók. Továbbá, a Bérő köteles a Bérleményt, tisztán és rendben tartani, valamint nem tárolhat hulladékot a Közös Területeken.

- 8.3 Amennyiben Bérő a 8.2 pont szerinti költségeket a Bérbeadó számlája keltétől számított 8 (nyolc) napon belül nem fizeti meg, az összeget a Bérbeadó lehívhatja a Biztosítékból.
- 8.4 A jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor vagy lejártakor a Bérő a Bérleményt a rendeltetésszerű használattal együtt járó állagromlásnak megfelelő, felújított állapotban (ideértve a falak festését, nyílászárók szükség szerinti javítását, mázolását, parketták és egyéb burkolatok felújítását, redőnyök szükség szerinti javítását, felújítását, kiegészítő szerelvények, kilincsek, csaptelepek, kapcsolók, lámpák szükség szerinti felújítását) köteles elhagyni és Bérbeadó részére visszaadni. A Bérő köteles eltávolítani – megfelelő gondossággal eljárva – minden, a Kezdőnapot követően általa vagy megbízásából végrehajtott fejlesztést vagy változtatást, függetlenül attól, hogy ezeket a Bérbeadó hozzájárulásával vagy anélkül hajtották-e végre (kivéve, ha a Bérbeadó előzetesen írásbeli hozzájárulását adta az előbbiekkal ellentétes eljáráshoz). A Bérő a Bérleményen végrehajtott fejlesztésért vagy változtatásért semminemű költség vagy értéknövekedés megtérítésére nem jogosult, kivéve, ha az ilyen fejlesztések vagy változtatások megvalósítása előtt ebben a Felek külön írásban megállapodtak. Ha Bérő a Bérleményen végrehajtott fejlesztéseit vagy változtatásait a Bérlemény visszaadásáig nem távolítja el, akkor ezt a munkát Bérbeadó jogosult elvégeztetni a Bérő költségére. A Felek kötelesek jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor vagy lejártakor a Bérleményen végzett bérői fejlesztések vagy változtatások tekintetében együttműködni.
- 8.5 A Bérő felel a Bérleményben és az Ingatlanban a Bérő, annak munkavállalói, tisztségviselői, képviselői, szállítói, ügyfelei, vagy más, a Ptk. szerint a Bérő érdekkörébe tartozó személyek által okozott kárért, és az ilyen kárról köteles értesíteni a Bérbeadót. A Bérőt terheli a felelősség különösen valamely rendszer vagy berendezés nem rendeltetésszerű használatával okozott kárért, beleértve, de nem kizárólagosan a vízellátási, csatornázási, világítási és energiaszolgáltatási, az egészségügyi, fűtési és szellőzési rendszereket és berendezéseket. A Bérő a társasházi közös tulajdonban okozott gondtalan vagy szándékos károkozásért is teljeskörűen felel.

9. A Bérbeadó fenntartási és javítási kötelezettségei

- 9.1 A Bérbeadó – az Üzemeltetési Költségek által fedezett szolgáltatások részeként – szakiparosokat bevonva ellátja az Ingatlan megelőző és rutin karbantartását az alábbiak vonatkozásában:
- 9.1.1 a társasházi épület szerkezeti elemei és külső homlokzatok, tetőszerkezet
- 9.1.2 elektromos áram-elosztó rendszerek;
- 9.1.3 közműszolgáltatások (víz-, szennyvíz- és fűtési rendszerek);
- 9.2 A Bérbeadó jogosult arra, hogy azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén (pl. elektromos- vagy a vízvezeték- illetve csatornarendszer stb. hibája esetén) az azok orvoslásához szükséges javításokat vagy változtatásokat a Bérő hozzájárulása nélkül végeztessen el. Minden ilyen azonnali javítást a lehető legrövidebb időn belül kell elvégezni. A Bérő ilyen esetben köteles bejárást engedni a Bérleménybe és nem késleltetheti vagy akadályozhatja a munka elvégzését.
- 9.3 A Bérbeadó felelősséget vállal a teljes Bérleti Idő alatt, hogy a Bérlemény a Bérő általi Megengedett Használatra alkalmas. Amennyiben a Bérlemény nem lenne alkalmas a Bérő általi Megengedett Használatra a Bérő érdekkörén kívül felmerült okból, úgy a Bérő nem köteles Bérleti Díjat fizetni az érintett napokra. Mindazonáltal, a Bérő Bérleti Díjat köteles fizetni, ha a Bérbeadó igazolja, hogy az alkalmatlanság a közüzemi szolgáltatók érdekkörében felmerült okból ered.
- 9.4 Az energiaellátásban történő változások, különös tekintettel az áramellátás ingadozására, nem jogosítják fel Bérőt arra, hogy emiatt a Bérleti Díj csökkentését követelje, vagy más igényt támasszon Bérbeadóval szemben. Ugyanez vonatkozik a víz- és energiaellátás, valamint a csatornahálózat műszaki hibáira/kimaradásaira, illetve a csőtörésekre, amennyiben azok bekövetkezése Bérbeadónak nem róható fel.
- 9.5 Bérbeadónak jogában áll minden olyan építkezési, illetve átalakítási munkálatot elvégezni, amely az Ingatlan vagy a Bérlemény megfelelő karbantartásához, vagy fejlesztéséhez szükséges, valamint, ha ezen munkálatok veszélyhelyzetek megelőzéséhez, vagy kár elhárításához szükségesek. Ez a rendelkezés a

más bérlők érdekében végzett kialakítási munkálatok vonatkozásában is alkalmazandó. Bérlő tudomásul veszi, hogy az effajta munkálatok zajjal, kosszal vagy egyéb kellemetlenséggel járhatnak, amelyet tűrni köteles. Bérlő ennek okán semmilyen kompenzációra, vagy díjcsökkentésre nem támaszthat igényt. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben kialakítási, átalakítási, karbantartási vagy javítási munkát kizárólag a Bérbeadó végezhet vagy végeztethet el függetlenül attól, hogy az adott munka elvégzésére kinek a költségén kerül sor. Bérlő biztosítani köteles, hogy Bérbeadó az érintett helyiségekbe bejuthasson, és a Bérlő a munkálatokat semmilyen módon nem késleltetheti, vagy akadályozhatja. Bérbeadó köteles a munkálatok okozta kellemetlenségeket olyan alacsony szinten tartani, amennyire az lehetséges.

10. A Bérbeadó bejárása a Bérleménybe

- 10.1 A Bérbeadó és a Bérbeadó által erre felhatalmazott személyek jogosultak a Bérleménybe bemenni, amennyiben erről a Bérlő kapcsolattartóját előzetesen (telefonon, e-mailben, sms-ben) értesítették. Szükséghelyzetben, azonnali veszély esetén vagy biztonsági okokból a fent meghatározott személyek a Bérleménybe a 10.2 pontban foglaltak alapján mehetnek be azzal, hogy az ilyen belépést dokumentálják, és a Bérlő kapcsolattartóját előzetesen értesítik.
- 10.2 Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó részéről felmerülő bármilyen munkálat elvégzése kizárólag felügyelettel és kísérettel történhet. Bérbeadó előzetesen köteles Bérlő kapcsolattartójának jelezni a Bérleménybe munkavégzés céljából belépő személyek adatait, belépésük időpontját.

11. Biztosítás

- 11.1 **Ingatlanbiztosítás:** Bérbeadó normál társasházi biztosítást köt az Ingatlanra (a Bérlemény részleges vagy teljes meghibásodásából eredő) tűzkár és egyéb kockázatok esetére, valamint Bérbeadói felelősségbiztosítást köt az Ingatlanra. A biztosításokat a Bérbeadó a saját belátása szerint választott biztosító társaságnál tartja fenn a Bérlemény helyreállításához szükséges összegre. A vagyonbiztosításban fedezett káresemény bekövetkezése esetén járó kártérítési összegek kizárólag a Bérbeadót illetik meg. Ha a Bérbeadó által fizetendő éves biztosítási díj meghaladja az egyébként fizetendő biztosítási díjakat Bérlő működése vagy a Bérleményben elhelyezett különösen veszélyes anyagok miatt (azaz a Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és valamennyi szükséges engedély és jóváhagyás birtokában veszélyes, robbanó vagy egyébként esetlegesen kárt okozó anyagokat tárol a Bérleményben), Bérlő a Bérbeadó felhívására azonnal köteles megfizetni a biztosítási díj többlet összegét.
- 11.2 **Felelősségbiztosítás:** Bérlőnek a jelen Bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül rendelkeznie kell Általános- és Bérlői felelősségbiztosítással, mely biztosítások esetén a kártérítési limit lehetőség szerint minimum EUR 1.000.000,- /kár/év kell legyen kombináltan. Ha a kockázatot befolyásoló feltételek megváltoznak azon a területen, ahol az Ingatlan fekszik, Bérlő olyan nagyobb kártérítési limitre köteles biztosítást kötni, amelyet a Bérbeadó észszerűen kérhet. Amennyiben a Bérlő a biztosítási időszak letelte előtt kimeríti a teljes éves kártérítési limitet, úgy Bérlőnek új felelősségbiztosítást kell kötnie az előírt kártérítési limitre. A Bérlemény átadását és az egyes kötvények lejáratát napját megelőzően Bérlő köteles bizonyítékot szolgáltatni Bérbeadónak arról, hogy az ilyen biztosítás érvényes lesz a következő évre, az adott biztosítás biztosítási díjának megfizetéséről szóló igazolással vagy a biztosító társaság által kiállított fedezetigazolás megküldésével.

12. A Bérleti Szerződés felmondása és megszűnése

- 12.1 A Felek a jelen Bérleti Szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg.
- 12.2 **Bérlői Szerződésszegés:** A Bérbeadó és a Bérlő megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződés értelmében az alábbi események bármelyikének bekövetkezése a Bérlő súlyos szerződésszegésének minősül ("**Bérlői Súlyos Szerződésszegés**"), és a Bérlő ezennel kötelezettséget vállal arra, hogy úgy jár el, hogy elkerülje a Bérlői Súlyos Szerződésszegések bármelyikét:
- 12.2.1 a Bérlő nem teljesíti a jelen Bérleti Szerződésből eredő fizetési kötelezettségét, különösen a Bérleti Díjat, a Biztosítékot, az Üzemeltetési Költséget és a jelen Bérleti Szerződés 5. pontjában meghatározott egyéb költségeket; vagy
- 12.2.2 a Bérlő nem teljesíti a jelen Bérleti Szerződésből eredő egyéb lényeges kötelezettségét, különösen:
- a Bérlő a Bérlemény használata során eltér a Megengedett Használattól vagy megszegi a Házirendet, és/vagy a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül megváltoztatja a Megengedett Használatot;
 - a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleményen átalakításokat vagy fejlesztéseket végez;

- iii. a Bérő által a jelen Bérleti Szerződésben vállalt szavatosságot és/vagy nyilatkozatokat megszegi;
 - iv. a Bérő nem nyújtja, nem tartja fenn, nem egészíti ki vagy nem tölti fel a Biztosítékot a jelen Bérleti Szerződés 7. pontjában foglaltak szerint;
 - v. a 11.2 pontban meghatározott biztosítás fenntartásának elmulasztása;
 - vi. a Bérlemény vagy a Bérlemény egy részének albérletbe vagy használatba adása harmadik személy részére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül;
 - vii. a jelen Bérleti Szerződésből eredő jogok és/vagy kötelezettségek engedményezése/átruházása, illetve a Bérleti Szerződés átruházása a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül;
 - viii. a jogszabályok vagy helyi hatóságok, illetve más hatóságok által előírt, a Bérlemény Bérő általi üzleti célú használatához szükséges engedélyek beszerzésének vagy hatályban tartásának elmulasztása;
 - ix. Bérővel szemben csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás vagy a Bérő törlésére irányuló egyéb eljárás indult;
 - x. a Bérlemény Bérő általi rendeltetésellenes használata, mely a természetes elhasználódást meghaladó állagromlást vagy anyagi kárt okoz, vagy okozhat a Bérleményben vagy az Ingatlanban;
- 12.3 Bérő Súlyos Szerződésszegés esetén a Bérbeadó az alábbi eljárás szerint jogosult felmondani a jelen Bérleti Szerződést:
- 12.3.1 A Bérő Súlyos Szerződésszegés esetén a Bérbeadó írásban értesíti a Bérőt és felszólítja, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül szüntesse meg és orvosolja a Bérő Súlyos Szerződésszegést, valamint felhívja a Bérő figyelmét, hogy amennyiben ennek nem tesz eleget, a Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződést felmondhatja.
- 12.3.2 Amennyiben a Bérő nem szünteti meg és nem orvosolja az adott Bérő Súlyos Szerződésszegéses helyzetet a Bérbeadó fenti 12.3.1 pont szerinti értesítése szerint, a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani a Bérő részére küldött egyoldalú írásbeli értesítéssel.
- 12.4 A Bérbeadó fenti 12.3 pont szerinti felmondása vagy a Bérleti Szerződés egyéb okból történő megszüntetése, illetve megszűnése esetén a Bérő a Bérleményt köteles kiüríteni és a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az átvételkor állapotnak megfelelően legkésőbb a bérleti jogviszony fennállásának utolsó napján. A Bérő ezennel hozzájárul a 12.3 szerinti felmondással egyidejűleg a Bérleményhez kapcsolódó közüzemi szolgáltatások megszüntetéséhez tekintettel arra, hogy Bérbeadó ezen közüzemi szolgáltatásokat kizárólag a Bérlemény jogszerű használatának idejére biztosítja. A közüzemi szolgáltatások ilyen megszüntetését Bérő nem tekinti tilos önhatalomnak Bérbeadó részéről.
- 12.5 Amennyiben a Bérő a fenti 12.4 pont szerint nem üríti ki és hagyja el a Bérleményt, a Bérő - a Bérbeadót a Ptk. szerint megillető minden más jogorvoslat, igény és kártérítés mellett - köteles kötbért fizetni a Bérbeadónak a késedelem minden egyes napjára, amelynek összege 60 napot meg nem haladó késedelem esetén az időarányosan járó napi Bérleti Díj és Üzemeltetési Költség összegével egyezik meg. 60 napot meghaladó késedelem esetén a késedelem minden egyes napjára az időarányosan járó napi Bérleti Díj és Üzemeltetési Költség kétszeres összegével egyezik meg.
- 12.6 A Bérő köteles a Bérleményt a Lejárat Napján a Bérbeadó birtokába visszaadni. Amennyiben a Bérő a Bérleményt nem hagyja el a Lejárat Napjáig, a fenti 12.4 és 12.5 szakaszok rendelkezései megfelelően alkalmazandók. Bérő elfogadja, hogy a Lejárat Napját vagy a Bérleti Szerződés megszűnésének napját követően a Bérő semmilyen módon nem jogosult használni és/vagy birtokában tartani a Bérleményt. A Bérleti Szerződés az esetleges továbbhasználat esetén Bérbeadói tiltakozás hiányában sem alakul át határozatlan időtartamúvá.
- 12.7 A jelen Bérleti Szerződés Bérbeadó általi felmondása vagy a Bérleti Szerződés egyéb okból történő megszűnése esetére a Bérő ezennel kifejezetten lemond a Ptk. által részére a Bérbeadóval szemben biztosított birtokvédelemről. Bérbeadó nem köteles cserehelyiséget biztosítani a Bérő részére a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén.
- 12.8 A Bérbeadó fenti 12.3 pont szerinti felmondása esetén a Bérő köteles a Bérbeadó valamennyi, a Bérleti

Szerződés megszüntetéséből eredő vagy azzal kapcsolatos veszteségét és kárát megtéríteni (így különösen a felmondás miatt a Bérleti Idő fennmaradó részére kieső Bérleti Díjat és Üzemeltetési Költségeket).

- 12.9 A Bérbeadó és a Bérlet megállapodnak, hogy a Bérlet jogosult a Bérbeadóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával felmondani a jelen Bérleti Szerződést, ha a Bérbeadó ésszerű határidőn belül, mely a Bérlet értesítésének Bérbeadó általi kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napnál kevesebb nem lehet, nem tesz megfelelő lépéseket az alábbi szerződésszegési események orvoslására, feltéve, hogy a szerződésszegés a Bérbeadó érdekkörében merült fel: (a) a Bérlemény jelentős része vagy egésze 3 (három) hetet meghaladó ideig használhatatlanná válik, és a Bérbeadó nem tesz megfelelő lépéseket a helyzet kijavítására; (b) a Bérbeadó elmulasztja a jogszabályok vagy helyi hatóságok, illetve más hatóságok által előírt, az Ingatlan működéséhez szükséges engedélyek beszerzését vagy hatályban tartását. A Bérlet jelen pont szerinti felmondása az azt követő hónapnak az utolsó napján lép hatályba, melyben a Bérbeadó kézhez vette a Bérlet felmondását. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérlet a Bérleti Szerződést a Ptk. 6:346. § (3) bekezdése alapján nem mondhatja fel.

13. Nyilatkozatok és szavatosság-vállalások

13.1 A Bérbeadó részéről:

A Bérbeadó kijelenti, szavatolja és vállalja a Bérletnek, hogy:

- 13.1.1 mint az Ingatlan bejegyzett tulajdonosa, illetve a használatára és birtoklására jogosult (kivéve a törvény által meghatározott hatóságok és más hasonló harmadik személyek jogait), jogosult arra, hogy a Bérleményt a Bérletnek bérbe adja;
- 13.1.2 a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött és működő társaság, és gazdasági tevékenység folytatására jogosult Magyarországon;
- 13.1.3 a jelen Bérleti Szerződés és a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadó által átadandó minden dokumentum a Bérbeadó érvényes és kötelező erejű kötelezettségeit testesíti meg, amelyek azok feltételei szerint érvényesíthetők;
- 13.1.4 az Ingatlan rendeltetésszerű használatra, a Bérlemény pedig a Bérlet Megengedett Használatára alkalmas állapotban lesz a teljes Bérleti Idő alatt, kivéve a Bérleményben bekövetkezett, annak használhatóságát csökkentő olyan károkat, melyeket a Bérlet, harmadik személy vagy Vis Major okozott.

Amennyiben a Bérbeadó megszegi a fenti nyilatkozatokat és szavatosságokat, a Ptk. szabályai szerint felelős az ezzel okozott károkért.

13.2 A Bérlet részéről:

A Bérlet kijelenti, szavatolja és vállalja a Bérbeadónak, hogy:

- 13.2.1 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik jelen Bérleti Szerződés megkötésére;
- 13.2.2 a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött és működő államigazgatási szerv, és jogosult jelen Szerződést megkötni; és
- 13.2.3 jelen Bérleti Szerződés és a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérlet által átadandó valamennyi okirat a Bérlet érvényes és kötelező erejű kötelezettségeit testesíti meg, melyek azok feltételei szerint érvényesíthetők.

Amennyiben a Bérlet megszegi a fenti nyilatkozatokat és szavatosságokat, a Ptk. szabályai szerint felelős az ezzel okozott károkért.

14. Használat átruházás

- 14.1 A Bérlemény egészének vagy bármely részének más személy használatába adásához, illetve az Ingatlan címének székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként történő bejelentéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges, melyhez Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződés aláírásával hozzájárul, illetve kötelezi magát, hogy amennyiben a székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként történő bejelentéshez további jognyilatkozatra van szükség, úgy azt 5 napon belül megteszi. Bármely engedélyezett albérlésbe adás nem csökkenti a Bérletnek a jelen Bérleti Szerződésből fakadó bármely kötelezettségét, illetve a fent

meghatározott Biztosítékot, amely a teljes Bérleti Idő alatt hatályban marad.

- 14.2 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a közöttük a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogviszonyra a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése utolsó mondata nem vonatkozik és amennyiben a Bérbeadó az Ingatlant a jelen Bérleti Szerződés megkötését követően átruházza, úgy a Bérő már most nyilatkozik arról, hogy a Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítése alól mentesül, a Bérbeadó új tulajdonossal egyetemleges felelőssége a Bérővel szemben nem áll fenn, és a Bérő az ezekkel kapcsolatos bármilyen igényével kizárólag az új tulajdonos felé jogosult fordulni.

15. Engedményezés, szerződés-átruházás

- 15.1 A Bérő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló bármely jogát vagy kötelezettségét harmadik félre átruházni. Amennyiben a Bérő ezen jogával élni kíván, köteles a magyar jogszabályok által előírt, illetve a Bérbeadó által igényelt minden olyan iratot aláírni, amely az ilyen átruházást igazolja, és köteles a jelen Bérleti Szerződés szerinti kötelezettségek engedményes általi teljesítésére készfizető kezességet nyújtani. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés átruházására a Ptk. Hatodik Könyv (Kötelmi jog), XII. Cím (Engedményezés, jogátruházás, tartozásátvállalás és szerződésátruházás), XXXI. Fejezet (Szerződésátruházás) rendelkezéseit alkalmazzák azzal, hogy a Bérleti Szerződés biztosítékai – ellenkező megállapodás hiányában – nem szűnnek meg. A Bérbeadó a Bérleti Szerződés átruházását kiegészítő Biztosíték adásához vagy egyéb feltételekhez is kötheti.

16. Hirdetések és jelzések

- 16.1 Bérő az Ingatlanban bármilyen hirdetést vagy jelzést csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával helyezhet el. Minden hirdetésnek vagy jelzésnek összhangban kell lennie a Bérbeadó által az Ingatlan tekintetében kialakítandó, a hirdetésekre és jelzésekre vonatkozó szabályokkal. A reklámhirdetések elkészítésével, megszervezésével, elhelyezésével és azok engedélyeztetésével kapcsolatos valamennyi költség és a munka megszervezése a Bérő terhe. A Bérő köteles kártalanítani a Bérbeadót minden olyan, az Ingatlanban található beruházásban keletkező kár tekintetében, amelyet a Bérő reklámhirdetése vagy jelzése okoztak. A Bérbeadó neve vagy társasági logója a reklámhirdetéseken vagy jelzéseken csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján használható.

17. Irányadó jog és jogviták

- 17.1 A jelen Bérleti Szerződésre Magyarország joga az irányadó.
- 17.2 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződéssel, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban felmerült bármely vitát békés tárgyalások útján rendeznek.
- 17.3 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

18. Vegyes rendelkezések

- 18.1 Bérbeadó kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság, amely felszámolási- illetve csődeljárás alatt nem áll. Bérő kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő államigazgatási szerv. A Felek képviselői kijelentik, hogy kellő felhatalmazással és jogkörrel rendelkeznek a jelen szerződés aláírására és teljesítésére.
- 18.2 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (továbbiakban: GDPR) rendelkezéseit.
- 18.3 Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. és a GDPR keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden

olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

- 18.4 Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adatainak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.
- 18.5 Bérbeadó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlet a rá vonatkozó jogszabályok jelen szerződés nyilvánossá tételére kötelezik, úgy azt teljes egészében nyilvánosságra hozhatja, ideértve a Bérlet saját honlapján történő közzétételt is.
- 18.6 Egyik Fél munkavállalói vagy vezető tisztségviselői sem hozhatnak harmadik személy tudomására semmilyen bizalmas információt a másik Félnek az Ingatlannal vagy a Bérleménnyel kapcsolatos tevékenységével, valamint a jelen Bérleti Szerződéssel kapcsolatban, és nem adhatnak át semmilyen, a másik Fél által szerkesztett vagy azzal kapcsolatos dokumentációt, vagy más rögzített információt, kivéve az adott Fél jogi és pénzügyi tanácsadóit. A jelen pontban foglaltak ellenére a Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó az Ingatlan vagy annak bármely beruházásának lehetséges befektetőjének, vagy vevőjének tudomására hozza a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseit, amely befektetőket azonban e tekintetben titoktartási kötelezettség terheli.
- 18.7 A Bérlet a Kezdőnapon 3 (három) db kulcskészletet kap 3 db belső távirányítóval és 5 db kapu távirányítóval. A további kulcskészletek készítésének költségei a Bérletet terhelik. A Bérlet nem jogosult a Bérlemény zárjainak kicserélésére, kivéve, ha a Felek másképpen állapodnak meg; és köteles a Bérbeadót írásban tájékoztatni minden további kulcskészletről, amely a birtokában van és köteles azt is biztosítani, hogy a Bérbeadó szükséghelyzetben a Bérleménybe bejuthasson. A jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor vagy a Lejárat Napján valamennyi kulcsot vissza kell adni Bérbeadónak, valamint a bérleményekben meglévő vagy telepített riasztó rendszerek hozzáférésehez és használati kódjainak megadására köteles. Az esetlegesen a belső terekben elhelyezett kamera rendszerekről is tájékoztatást kell adni a Bérbeadónak.
- 18.8 A jelen Bérleti Szerződés csak írásban és mindkét Fél beleegyezése szerint módosítható vagy egészíthető ki. A jelen Bérleti Szerződés csak írásban szüntethető meg.
- 18.9 A jelen Bérleti Szerződésben meghatározott értesítéseket írásban, a Felek alábbi címére (vagy bármely Fél által írásban megjelölt más személynek vagy bármely más címre) kell elküldeni személyes kézbesítés útján vagy tértivevényes ajánlott elsőbbségi levélben vagy telefaxon a sikeres küldés igazolásával. Az így elküldött értesítést kézbesítettnek kell tekinteni (i) személyes kézbesítés esetén az átvétel napján, (ii) telefaxon küldés esetén a sikeres küldés igazolásának napján, (iii) tértivevényes ajánlott elsőbbségi levél esetében a tértivevény címzett általi aláírása napján, de a címzett általi aláírás hiányában is a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon.
- 18.10 A Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket nevezik meg:
-
- 18.11 A kapcsolattartók adataiban bekövetkező változásokról a Felek egymást haladéktalanul írásban értesítik. Az adatok változása nem igényli a Bérleti Szerződés formális módosítását. A Bérlet köteles továbbá a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatni, ha vele szemben csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás indul, illetve, ha a Bérlet tulajdonosának / tulajdonosainak vagy a képviselőjére jogosultak személyében változás következik be.
- 18.12 A Felek nem felelősek a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló kötelezettségeik elmulasztásáért vagy késedelmes teljesítéséért, ha az ilyen mulasztás vagy késedelem elháríthatatlan természeti csapásoknak, háborúknak, kihirdetett törvényeknek, jogszabályoknak és tiltásoknak, vagy a Felek által egyébként nem befolyásolható más körülményeknek tulajdonítható ("Vis Maior").
- 18.13 A Felek ezennel kizárják a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását és kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Bérleti Szerződés aláírásával a közöttük a jelen Bérleti Szerződés tárgyában korábban fennállt

bármely szóbeli vagy írásbeli megállapodás, vagy az egymás közötti kapcsolatukban kialakult bármely szokás vagy gyakorlat, továbbá az iparágban széles körben ismert és/vagy rendszeresen alkalmazott szokás a Felek viszonylatában nem alkalmazandó és nem válik a jelen Bérleti Szerződés tartalmává.

- 18.14 A jelen Bérleti Szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, és a közöttük a jelen Bérleti Szerződés tárgyában korábban létrejött, a jelen Bérleti Szerződésbe nem foglalt megállapodások hatályukat veszítik a Ptk. 6:87. §-a szerint.
- 18.15 A jelen Bérleti Szerződés magyar nyelven készült, és 4 (négy) azonos példányban került aláírásra, amelyből egy (1) példány a Bérbeadót 3 (három) példány a Bérlet illeti meg.
- 18.16 Jelen Bérleti Szerződés a Bérlet és a Bérbeadó aláírásának napján lép hatályba.

Kelt: Budapest, 2024. február 28.

Bérbeadó:

Bérlet:

Szuverenitásvédelmi Hivatal

MELLÉKLETEK:

1. sz.: A Bérlet törzskönyvi kivonata és aláírási címpéldánya
2. sz.: A Bérbeadó cégkivonata és aláírási címpéldánya