



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. július 16.	 sz. napirend
Tárgy: Javaslát a Százados negyedben háziiorvosi rendelő létesítése céljából bérleti szerződés kötésére	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JEGYZŐI KABINET, JOGI IRODA KÉSZÍTETTE: DR. SENDEL ÉVA JOGI IRODAVEZETŐ <i>jel</i> PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>szokott agyúrat a 11.10.4.1. pontban a hat.</i> JOGI KONTROLL: <i>Dr. Varga</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	-
Városüzemeltetési Bizottság véleményezi	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi	-
Határozati javaslat: A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, valamint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	-

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 9. pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat feladata különösen az egészségügyi alapellátás, ennek keretében a háziiorvosi ellátásról való gondoskodás. A józsefvárosi háziiorvosi feladatellátás jelenlegi és jövőbeni támogatása, a háziiorvosi praxisok értékének növelése, a jelenlegi háziiorvosok megtartása, a háziiorvosok munkafeltételeinek javítása, a háziiorvosi utánpótlás biztosítása, a kerületi háziiorvosi feladatellátás vonzóbbá tétele érdekében 2016. évben megalkotásra került a Józsefvárosi Háziiorvosi Életpályamodell. A Józsefvárosi Háziiorvosi Életpályamodell keretében az alapellátás színvonalának növelése érdekében, illetve a működési feltételek javítása céljából a 2017-2018. években a háziiorvosi rendelő felújításra, korszerűsítésre kerültek, a Magdolna utcai orvosi rendelő pedig egy új rendelőbe költözött a Kálvária tere.

ÉRKEZETT

2020 JÚL 10.

13³⁵ DR

A Hungária krt. 18. szám alatt található háziorvosi rendelőben a nyílászárók és a padlóburkolat cseréjére, valamint tisztasági festésre került sor 2017 tavaszán, de az épület adottságai nem tették lehetővé annak akadálymentesítését.

A Százados negyed térségében élő lakosok egészségbiztonságának további növelése érdekében indokolt a XXI. század követelményeinek megfelelő, jól felszerelt és könnyen megközelíthető új rendelő, amelyben biztosításra kerül a gyermek és felnőtt lakosság háziorvosi ellátása. A Százados negyedben élők területi háziorvosi ellátását jelenleg a Hungária körút 18. szám alatti rendelő, gyermekorvosi ellátását pedig az Auróra utca 22-28. szám alatti rendelő látja el, amely meglehetősen messze esik az ellátottak lakóhelyétől.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat már korábban vizsgálta a hosszú távú helyiségbérleti szerződés megkötésének lehetőségét is egy olyan ingatlanban, amely a szükséges infrastruktúrával rendelkezik, magas technikai, minőségi követelményeknek felel meg és mindkét rendelőt befogadni képes.

Figyelemmel arra, hogy az orvosi rendelők kialakítása során nemcsak a helyiségek műszaki, technikai paramétereit kell megvalósítani, de a mentőautóval megközelíthetőséget, esetleges behajtást is biztosítani kell, egy olyan, a Százados negyedben található új beruházásra esett a választás, amely gyalogosan, kerékpárral, gépjárművel és tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető.

A Képviselő-testület a 21/2019. (II.21.) határozatában úgy döntött, hogy a Hungária körút 18. szám alatti ingatlan orvosi rendelőként történő használatának megszüntetése céljából helyiségbérleti előszerződést (továbbiakban: helyiségbérleti előszerződés) köt a Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társasággal (1138 Budapest, Váci út 121-127., cégjegyzékszám: 01-09-302530, képviselik: Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők, továbbiakban: Hungária Greens Kft.) a Budapest belterület 38874/4 helyrajzi számú, természetben a 1087 Budapest, Hungária körút 30/A. szám alatti ingatlanon felépítésre kerülő Aréna Business Campus „A” Irodaépület földszintjén található, a helyiségbérleti előszerződés mellékletében meghatározott nettó 495 m² területű helyiség vonatkozásában. A helyiségbérleti előszerződés a Felek által 2019. március 13-án került aláírásra. A fentiekben megjelölt határozatában a Képviselő-testület előzetes kötelezettséget vállalt 2020. július 1. napjától 15 évre önként vállalt feladatként évente 7.527- e Ft összegben az Önkormányzat működési bevételeinek terhére, továbbá felkérte a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat az érintett évek költségvetésének készítésénél vegye figyelembe.

Az Aréna Business Campus „A” Irodaépület időközben felépült, a Hungária Greens Kft. a végleges használatbavételi engedélyt (száma: BP/2607/00244-10/2020.) megkapta.

A helyiségbérleti előszerződésben a felek megállapodtak, hogy az Aréna Business Campus „A” Irodaépület használatbavételi engedélyének jogerőssé és véglegessé válását követő tizenöt napon belül kerül egymással 15 (tizenöt) évig terjedő határozott időtartamra szerződést kötnék, a helyiség bérleti előszerződésben meghatározott feltételek szerint, valamint a helyiségbérleti szerződés tervezete szerinti formában, a szerződés-tervezet lényeges feltételeinek alapul vételével.

A végleges helyiségbérleti szerződés (továbbiakban: bérleti szerződés) megkötésével egyidejűleg a Hungária körút 18. szám alatti ingatlan orvosi rendelőként történő hasznosítása megszűnik és az Önkormányzat más módon hasznosíthatja a helyiséget.

Az előterjesztés mellékletét képezi a bérleti szerződés tervezet.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a Százados negyed háziorvosi és gyermekorvosi rendelőinek elhelyezése tárgyában a helyiségbérleti szerződés megkötését.

A Hungária krt. 30/A. szám alatt kialakított új rendelőben a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egészségügyi alapellátási körzetekről szóló 42/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. számú mellékletében meghatározott 17. számú és 18. számú területi ellátási kötelezettséggel működő orvosi körzetek egészségügyi alapellátásának biztosítása, illetve a Százados negyedben élő gyermekek és kismamák védőnői ellátása, valamint a terhesgondozás valósul meg. Önkormányzatunk a házi gyermekorvosi ellátás biztosítását a kialakításra került új rendelőbe a későbbiekben kívánja odatelepíteni.

Az új rendelőben történő feladat ellátás megvalósulása maga után vonja a Rendelet módosítását, valamint az egészségügyi alapellátást területi ellátási kötelezettséggel ellátó egészségügyi szolgáltatók egészségügyi feladat-ellátási szerződéseinek módosítását.

II. A betérjesztés indoka

A határozat elfogadásához a több éves kötelezettség-vállalásra tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja - a Rendelet 1. számú mellékletében meghatározott 17. számú és 18. számú területi ellátási kötelezettséggel működő orvosi körzetek egészségügyi alapellátásának Százados negyedben élők részére történő biztosítása, a Százados negyedben élő gyermekek és kismamák védőnői ellátása, terhesgondozás megvalósítása, továbbá házi gyermekorvosi ellátás Százados negyedben élők részére történő biztosítása érdekében - hosszú távú helyiségbérleti szerződés megkötése.

A Képviselő-testület 21/2019. (II.21.) számú határozatában előzetes kötelezettségvállalásra került sor 2020. július 1. napjától 15 évre önként vállalt feladatként évente 7.527,0 ezer Ft összegben az Önkormányzat működési bevételeinek terhére.

A bérleti szerződés alapján az Önkormányzatnak az alábbi fizetési kötelezettsége áll fenn:

1./ A Felek a bérleti szerződés időtartamára 2,00 EUR/m²/hó + ÁFA bérleti díjat kötöttek ki bruttó 523,22 m² területű helyiségek bruttó területe után, amelyet a Bérelő euróban köteles megfizetni a Bérbeadó részére. A bérleti díj összege a bérleti időtartam során minden év január 1-jétől kezdődő hatállyal - első alkalommal 2022. január 1-től kezdődő hatállyal - kiigazításra kerül az Európai Monetáris Unió Fogyasztói Árindex változásai alapján.

2./ A Bérelő köteles az Aréna Business Campus A Épület és a bérlemény üzemeltetéséhez szükséges összes költség arányos részét megfizetni szolgáltatási díjként.

A szolgáltatási díjat befolyásoló szolgáltatások, tevékenységek és költségek körét a bérleti szerződés 6. sz. melléklete tartalmazza azzal, hogy a tényleges költségelszámolás nem korlátozható erre a felsorolásra, és a Bérbeadó a listában felsorolt szolgáltatásokon, tevékenységeken és költségeken felül a szolgáltatási díj terhére a Bérlővel folytatott megbeszélést követően jogosult minden olyan, további szolgáltatást igénybe venni, amely a Bérbeadó véleménye szerint az Aréna Business Campus A Épület magas színvonalon történő működéséhez ésszerűen szükséges.

3./ A szolgáltatási díj részeként a Bérbeadó üzemeltetési menedzsment költséget – management díjat – számít fel, amelynek mértéke a bérleti időtartam alatt a mindenkor havi bérleti díj 2%-a (kettő százaléka) + ÁFA, és amely ténylegesen az adott évre fizetendő.

A Bérbeadó minden naptári év január 31. napjáig jogosult a szolgáltatási díjat befolyásoló szolgáltatások, tevékenységek és költségek körének figyelembevételével az adott naptári évre vonatkozó szolgáltatási díj előleg meghatározására a Bérelővel folytatott előzetes megbeszélések alapján. A szolgáltatási díj előleg összege a bérleti időtartam kezdőnapjától 2020. december 31-ig 286.57,- Ft / m² / hónap + ÁFA.

4./ A külön mérő által mért közművek költségei is a Bérletet terhelik a Bérbeadó által megküldött számlák alapján.

5./ Emellett a Bérlet a bérleti szerződésben meghatározott biztosítási szerződéseket is köteles megkötni és azokat fenntartani a bérlet időtartama alatt.

6./ A felnőtt és védőnői rendelő bebútorozásához szükséges eszközöket az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza, melynek összege bruttó 2.437.304,- Ft. Javaslom a fedezetet az általános tartalékról biztosítani.

A bérleti díj és az óvadék fedezete a 11704 címen rendelkezésre áll.

A Bérlet köteles a bérleti szerződés aláírásától számított tíz (10) napon belül három (3) havi bérleti díj és szolgáltatási díj előleg (beleértve az ÁFA összegét is), Euróban denominált óvadékot készpénzáttalással megfizetni a Bérbeadó bankszámlájára.

A pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

A döntés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:63. §-án és az XLIV. fejezetén (a bérleti szerződés), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) második részén (a helyiségbérlet szabályai) alapszik.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén alapul.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) Önk. rendelet (SZMSZ) 7. sz. melléklet 1.1.1. pontja alapján a döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlását bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59.§ (3) bekezdésén („A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat), valamint a 41.§ (3) bekezdésén alapul („Önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.”). Az SZMSZ 6. sz. melléklet 6. pontja értelmében a döntés minősített szavazattöbbséget igényel.

Melléklet: 1./ Helyiségbérleti szerződés
2./ Bútorjegyzék
3./ Bérlemény tervrajz

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

sz. k.

1. helyiség bérleti szerződést köt a Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társasággal (1138 Budapest, Váci út 121-127., cégjegyzékszám: 01-09-302530, képviselik: Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők) a határozat 1. mellékletében foglalt tartalommal a Budapest belterület 38874/4 helyrajzi számú, természetben a 1087 Budapest, Hungária körút 30/A. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan a Százados negyedben élők részére háziorvosi, házi gyermekorvosi, védőnői és terhesgondozási tevékenység ellátása céljából.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2020. július 16.

2. felkéri a Polgármestert a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés aláírására.

3. felkéri a Polgármestert, hogy az egészségügyi alapellátási körzetekről szóló 42/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében meghatározott 17. számú és 18. számú orvosi körzetek egészségügyi alapellátását biztosító egészségügyi szolgáltatókkal az egészségügyi feladat ellátási szerződés módosítása iránt intézkedjen.

4. felkéri a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egészségügyi alapellátási körzetekről szóló 42/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosítása iránt tegye meg a szükséges intézkedést.

5. a) a határozat 1. pontjában szereplő helyiség (felnőtt és védőnői rendelő) berendezésére 2.438,0 ezer Ft-ot biztosít az általános működési tartalék terhére,

b) az Önkormányzat kiadás „11107-01 Működési cél és általános tartalék” cím – kötelező feladat - azon belül az általános tartalék előirányzatáról 2.438,0 ezer Ft-ot átcsoportosít a kiadás „11601 Törzsvagyron karbantartása, fejlesztése” cím – önként vállalt feladat – beruházások előirányzatára.

c) felkéri a Polgármestert, hogy a 2020. évi költségvetési rendelet módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe,

Felelős: 2-5. pontok esetében Polgármester

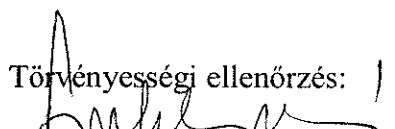
Határidő: 2020. július 21., 3., 4. pont esetében 2020. szeptember 30. ,az 5. pont a)-b) pontjai esetében 2020. július 16., az 5. pont c) pont esetében a költségvetési rendelet következő módosítása.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Jegyzői Kabinet Jogi Iroda, Humánszolgáltatási Ügyosztály Humánkapcsolati Iroda, Költségvetési Ügyosztály.

Budapest, 2020. július 10.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés: 
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet

jegyző

Dátum: 2020. július ____.

HUNGÁRIA GREENS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint Bérbeadó

és

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

mint Bérelő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

ARÉNA BUSINESS CAMPUS A ÉPÜLET

BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen Bérleti Szerződés 2020. július ____ . napján jött létre a következő felek között:

- 1) **HUNGÁRIA GREENS Korlátolt Felelősségű Társaság** - egy, a magyar jog szerint alapított és működő társaság, melynek székhelye: 1138 Budapest, Váci út 121-127. Magyarország, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-302530; adószáma: 26111863-2-41; képviselik: Laurent Collier és Borbély Zoltán ügyvezetők, mint bérbeadó
(a továbbiakban „**Bérbeadó**”)
- 2) **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**, melynek székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószáma: 15735715-2-42; törzsszáma: 735715; statisztikai száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester, mint bérlő
(a továbbiakban „**Bérlő**”)

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban külön-külön: „**Fél**”, együtt: a „**Felek**”).

ELŐZMÉNYEK:

- A) A Bérbeadó a H-1087 Budapest, Hungária krt. 30/A.szám alatt található, Budapest 38874/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) kizárólagos tulajdonosa és az Ingatlanon a Bérbeadó Aréna Business Campus A Irodaépület elnevezéssel irodaépületet épített (a továbbiakban: „**ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület**”).
- B) A Felek 2019. március 13. napján bérleti előszerződést kötöttek egymással az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben található meghatározott Bérlemény (az alábbiakban meghatározva) tárgyában („**Előszerződés**”).
- C) A Bérbeadó (az alábbiakban meghatározott) Használatbavétel Engedélyt megszerezte és az Előszerződésnek megfelelően a Felek bérleti szerződést kötnek egymással az alábbiakban meghatározott feltételek és rendelkezések szerint.

KÖVETKEZÉSKÉPPEN, a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Meghatározások

A jelen Bérleti Szerződésben a nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések jelentése a jelen pontban foglalt jelentéssel bír:

„**Kiigazított Bérleti Díj**” jelentése a jelen Bérleti Szerződés 12. pontjának meghatározása szerint kiigazított bérleti díj;

„**Engedélyezett Használat**” jelentése a Helyiségek használata háziorvosi és védőnői rendelő céljára, ahol a Bérlő felnőtt és gyermek háziorvosi tevékenységet, valamint védőnői ellátást, terhesgondozást kíván folytatni, továbbá a Közös Területek kiegészítő használata az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület többi bérlőjével együtt;

„**Bankgarancia**” jelentése egy, reputációval bíró bank által kibocsátandó, visszavonhatatlan és feltétel nélküli, a Bérbeadó első felszólítására fizetendő, összesen 3 (három) havi teljes Bérleti Díj és Szolgáltatási Díj Előleg (ÁFA-t is beleértve) összegéről szóló, Euróban meghatározott összegű bankgarancia;

„**Építési Engedély**” jelentése az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület vonatkozásában BP-05/107/02902-19/2018 szám alatt kiadott végleges építési engedély;

„**Munkanapok**” jelentése azok a napok, amelyeken a bankok Magyarországon nyitva tartanak;

„**Energetikai Tanúsítvány**” jelentése a 12. sz. Mellékletben foglalt jelentés;

„**Előszerződés**” jelenti az Előzmények B) pontjában meghatározott előszerződést;

„**Bérlői Kialakítási Munkálatok Kezdeté**” jelentése az Ütemtervben meghatározott időpont, az 5.5 pontban meghatározottak szerint;

„**Közös Területek**” jelentése az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület azon területei, amelyeket a Bérbeadó nem adott bérbe és nem is szándékozik bérbe adni irodahelyiségként, üzlethelyiségként, tárolóként vagy parkolóként és amelyek az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület valamennyi bérlőjének használatában állnak vagy őket szolgálják ki;

„**Közös Területek Aránya**” jelentése fix 5,70 % százalék, amely alapján - a Bérlő Közös Területek használatára vonatkozó joga ellenértékeként – a Helyiségek területe megnövelésre kerül;

„**Közös Létesítmények**” jelentése valamennyi lift, felvonó, szeméttároló, vezetékek, fűtési rendszerek, légkondicionáló, melegvíz-szolgáltató és más olyan központi berendezés, amely az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület működéséhez szükséges, vagy arra szolgál, hogy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület több bérlője számára ellátást biztosítson;

„**Vezetékek**” jelentése valamennyi vízvezeték, csatorna, kémény, csővezeték, vízelnyelő, ereszcatorna, szellőző, légvezető, szerelőakna, liftakna, árok, csatorna, vezeték, huzal, kábel, fővezeték és egyéb hasonló vezetékek;

„**Fogyasztói Árindex**” jelentése az Eurostat által havonta, az előző hónap figyelembevételével a Monetáris Unió valamennyi tagállama (jelenleg 19 tagállam) vonatkozásában kiadott index (azaz az Európai Monetáris Unió Fogyasztói Árindexe (MUICP));

„**Kialakítási Hozzájárulás**” jelenti a Bérbeadó hozzájárulását a Bérlemény általános, 2.1 és 2.2 mellékletek szerinti kialakítási munkálataihoz;

„**Díjak**” együttesen jelentik a Bérleti Díjat, a Szolgáltatási Díjat, és a Szolgáltatási Díj Előleget;

„**Vis Maior**” jelentése a Felek által ésszerűen nem befolyásolható bármely olyan esemény (ideértve az elkerülhetetlen természeti csapásokat, ide nem értve az extra időjárási körülményeket), amely bármely vagy mindkét Felet akadályozza a jelen Szerződésben meghatározott, vagy az az alapján fennálló kötelezettségeik teljesítésében, és amely az akadályoztatott Féltől elvárható előrelátás, körültekintés, gondosság és erőfeszítés ellenére sem volt elkerülhető;

„**Birtokbaadás Napja**” jelentése az a nap, amelyen a Bérbeadó a Bérleményt a Bérlő birtokába adja a Bérlő felszerelése beépítése érdekében, a 7. sz. Mellékletben foglalt minta szerinti jegyzőkönyv felvétele mellett és amely napon a Bérleményt birtokba adottnak tekintik;

„**I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv**” jelenti a 6.5 pontban meghatározott fogalmat;

„**II. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv**” jelenti a 6.5 pontban meghatározott fogalmat;

„**Késedelmi Kamat**” jelentése az esedékesség napját követő időszakra vonatkozóan fizetendő kamat, ha Bérelő nem teljesíti a Díjak megfizetésére vonatkozó vagy bármely egyéb fizetési kötelezettségét, mely késedelmi kamat mértéke a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155.§ (1) bekezdésében EUR és HUF összegekre meghatározott mérték;

„**Bérbeadó**” jelentése a Bérbeadó részéről eljárni jogosult valamennyi személy, vagy a jelen 9.4 pont szerinti engedményezés esetén a Bérbeadó jogutódai és/vagy engedményesei;

„**Bérbeadói Munkálatok**” jelenti az 5.1 pontban meghatározott fogalmat;

„**Bérbeadó Bankszámlája**” jelentése a Bérbeadónak az Unicredit Banknál (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) HU43 1091 8001 0000 0095 3316 0001 szám alatt vezetett forintszámlája, valamint HU69 1091 8001 0000 0095 3316 0018 szám, SWIFT: BACXHUHB kód alatt euróban vezetett bankszámlája; vagy a Bérbeadó által a Bérelő részére időről-időre írásban közölt más bankszámla;

„**Bérleti Szerződés**” vagy „**Szerződés**” jelenti a jelen bérleti szerződést, az azt kiegészítő, ahhoz kapcsolódó vagy azzal összefüggő bármely dokumentummal együtt;

„**Bérleti Időtartam**” jelentése a 4.2 pontban meghatározott jelentés;

„**Üzemeltető**” jelentése az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületnek a 4. Melléklet alapján elvégzendő, megelőző és szokásos karbantartása céljára a Bérbeadó által kijelölt egy vagy több szakosodott, ingatlan-üzemeltetéssel foglalkozó cég;

„**Management Díj**” jelenti a 11.2 pontban meghatározott díjat;

„**Kisebbségi Hibák**” jelentése a Bérlemény bármely kisebb hibája és hiányossága, amely nem akadályozza jelentős mértékben a Bérlemény rendeltetésszerű használatát;

„**Helyiségek**” jelentése a jelen Bérleti Szerződés 3.1 pontjában meghatározott és az 1.2 sz. Mellékleten azonosítás céljából piros színnel jelölt orvosi és védőnői rendelő céljára szolgáló helyiségek nettó területe;

„**Bruttó Helyiség Terület**” jelenti a Helyiségek területét megnövelve a Közös Területek Arányával, amely 523,22 m² és amely Bérleti Díj és a Szolgáltatási Díj számításának alapját képezi;

„**Használatbavételi Engedély**” jelenti az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület végleges használatbavételi engedélyét;

„**Felek**” jelentése a Bérbeadó és a Bérelő, és „**Fél**” jelentése, a Felek bármelyike külön-külön;

„**Bérlemény**” jelenti a Bérelő által az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben bérelt és használt, a 3.1 pontban tovább részletezett Helyiségeket;

„**Szolgáltatási Díj Előleg**” jelenti a Bérlemény méretéhez és költségeihez viszonyított szolgáltatási díj előleget, amely a Bérelő által fizetendő az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület működtetésének, fenntartásának, kiszolgálásának, karbantartásának, közművekkel való ellátottságának és közterheinek fedezésére várhatóan felmerülő költségekből, és amelyet a Bérbeadó minden naptári év január 31. napjáig jogosult az adott évre egyoldalúan meghatározni, figyelembe véve a várható költségek mértékét;

„**Bérleti Díj**” jelenti a Bérlemény használatáért a Szerződés Időtartamára a 10. pont rendelkezéseinek megfelelően fizetendő bérleti díjat;

„**Hosszabbítási Jog**” jelenti a Bérelő azon jogát, hogy a 4.3 pont szerint a Bérleti Szerződés időtartamának meghosszabbítását kezdeményezzék;

„**Tervezett Birtokbaadás Napja**” jelenti 2020.....napját;

„**Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnap**” jelenti 2020. napját;

„**Óvadék**” jelentése a 10.4. pontban meghatározott jelentés;

„**Szolgáltatási Díj**” jelenti a 11. pontban és a 6. sz. Mellékletben meghatározott közmű- és szolgáltatási díjakat;

„**Jelzések**” jelentése a Bérelő által elhelyezett vállalati jelzések, logók, névtáblák, reklámfeliratok, jelzések, fényjelzések, villogó jelzések, plakátok, poszterek, hirdetőtáblák és reklámok stb., amelyek kapcsán a Bérbeadó és a Bérelő kötelesek megállapodni a Műszaki Specifikációban azok meghatározott méretéről, színéről, anyagáról, típusáról, minőségéről, valamint a 7.16 pont szerinti elhelyezésük szabályairól;

„**Adók**” jelenti a 11.9 pontban foglalt adókat;

„**Műszaki Birtokbaadás**” jelentése az Ütemtervben rögzített időpont;

„**Műszaki Specifikáció**” jelenti a jelen Bérleti Szerződés 2.1. és 2.2. sz. Mellékletében foglalt leírás és alaprajzokat, amelyek tartalmazzák az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület és a Bérlemény kialakítására vonatkozó standard műszaki feltételeket, specifikációkat és előírásokat;

„**Bérelő**” jelenti a fent meghatározott Bérlelőt és a Bérelő jogutódját;

„**Bérleli Kialakítási Tervek és Specifikációk**” a Bérleményben a Bérbeadó által elvégzendő kialakítási munkálatok leírása a Bérelő igényeinek és az 5.3-5.4 pontban foglaltaknak megfelelően, amelyek magukban foglalják a következő dokumentumokat; (a) Bérlelőnek a 3.1 sz. Mellékletben foglalt specifikációi, (b) a 3.2 sz. Mellékletben foglalt alaprajz;

„**Bérleli Kialakítási Munkálatok**” jelenti a 3.3 sz. Mellékletben meghatározott munkálatokat;

„**Bérleti Időtartam Kezdőnapja**” jelenti a Bérleti Időtartam első napját a 4.2 pontban meghatározottak szerint;

„**Ütemterv**” jelenti az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület és a Bérlemény 13. sz. Mellékletben meghatározott fejlesztési és kialakítási ütemtervét, ideértve a műszaki és a kialakítási munkálatokat is;

„**ÁFA**” jelentése Általános Forgalmi Adó vagy más olyan adó, amelyet annak megfelelőjeként vezetnek be a hatóságok;

„**Változtatási Igény**” jelenti a Bérelő kérését, amely alapján a Bérelő jogosult a Műszaki Specifikációk módosítását javasolni, azzal, hogy a javasolt módosítás nem foglalhatja magában az Építési Engedélyezési Terv módosítását, és amelynek során a Felek kötelesek az 5.4 pontban foglaltak szerint eljárni.

Dr. G. H.

5

10.

2. Értelmező rendelkezések

- 2.1 Ha a Bérlore a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kötelezettségvállalások vagy feltételek következtében korlátozás vonatkozik, a korlátozás magában foglalja a Bérlo azon kötelezettségét, hogy nem engedi és nem teszi lehetővé más olyan személyek számára a korlátozás megszegését, akik állításuk szerint a Bérlo keresztül vagy a Bérlo megbízásából jogosultak a Bérlemény használatára vagy látogatására.
- 2.2 Ahol a Bérleti Szerződést aláíró Fél a szerződéses kötelezettség teljesítése céljából kettő, vagy több személyt jelent, ez esetekben a "Bérbeadó" illetve a "Bérlo" kifejezések alatt a többes szám is értendő, és a szerződéses kötelezettségek ezen személyeket külön-külön, illetve együttesen is terhelik.
- 2.3 A jelen Bérleti Szerződés alapján bármely Fél részéről szükséges beleegyezést vagy jóváhagyást azon cselekmény vagy esemény megtörténte előtt kell beszerezni, amelyre a kérdéses beleegyezés vagy jóváhagyás vonatkozik azzal, hogy a beleegyezés vagy jóváhagyás csak írásos formában tekinthető érvényesnek.

3. A Bérleti Szerződés tárgya

- 3.1 A Bérbeadó bérbe adja, és a Bérlo bérbe veszi az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületén belüli Bérleményt az alábbiak szerint:
- az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület földszintjén található Helyiségek, amely 495 m² nettó területnek és 523,22 m² Bruttó Helyiség Területnek felelnek meg az 1.2 sz. Mellékletben meghatározottak szerint.
- 3.2 A Helyiségek területének meghatározására a Felek kikötik a RICS Property Measurement International Property Measurement Standards-et magában foglaló 2016. január 1. napjával hatályos 2015. májusi 1. számú kiadásának alkalmazását.
- 3.3 A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj, a Szolgáltatási Díj Előleg és Szolgáltatási Díj kiszámítása a Bruttó Helyiség Terület alapján történik.

4. A jelen Bérleti Szerződés időtartama és a Bérleti Időtartam

- 4.1 A jelen Bérleti Szerződés akkor lép hatályba, amikor azt a Felek cégszerűen aláírták.
- 4.2 A Bérleti Időtartam a Bérleti Időtartam Kezdőnapján kezdődő 15 (tizenöt) év határozott ideig tart, amelynek során a Bérlo jogosult a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, és a Bérlemény használatáért köteles a Díjakat megfizetni, valamint a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott bármely egyéb fizetési kötelezettségnek eleget tenni. A Bérleti Időtartam Kezdőnapja megegyezik a Birtokbaadás Napjával. A Bérleti Időtartam Kezdőnapját megelőzően a Bérlo nem jogosult a Bérleményt üzleti és/vagy orvosi tevékenység folytatása céljából használni.
- 4.3 Hosszabbítási Jog: A Felek a Bérleti Időtartam lejáratá előtti 90 (kilencven) napon belül egyeztetnek a Bérleti Szerződés időtartamának meghosszabbításáról.
- 4.4 A Bérlo a Bérlemény rendeltetésszerű használatára a Bérleti Időtartam Kezdőnapjától a Bérleti Időtartam végéig jogosult, és ezen időszakra kötelesek megfizetni a Díjakat, valamint teljesíteni minden további, a Bérleti Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségüket.

5. A Felek együttműködése a Birtokbaadás Napjáig

- 5.1 A Bérbeadó köteles az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületet és a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, kulcsrakész állapotban az Ütemtervnek, a Műszaki Specifikációnak és a Bérleti Kialakítási Tervek és Specifikációknak megfelelően a Tervezett Birtokbaadás Napjáig átadni. A Bérbeadónak az Ütemtervben meghatározottak szerint kell megkezdenie és a Műszaki Specifikáció, valamint a Bérleti Kialakítási Tervek és Specifikációk rendelkezéseivel összhangban kell elvégeznie az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület kialakítási munkálatait ("**Bérbeadási Munkálatok**"). A Felek megállapodnak, hogy az Ütemtervben foglalt összes kialakítási határidőt betartják. Az Ütemterv tartalmazza a Bérbeadási Munkálatok és a Bérleti Kivitelezési Munkák mérföldköveit.
- 5.2 A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a Bérlettel folytatott előzetes konzultációt követően jogosult a Műszaki Specifikációtól, valamint a Bérleti Kialakítási Tervektől és Specifikációktól eltérni (i) hatósági előírás nyomán; (ii) jogszabályváltozás esetén; továbbá (iii) ha bármely anyag, berendezés vagy felszerelés (kivéve a dekorációs elemeket) nem érhető el a magyar piacon, vagy csak rendkívüli nehézségekkel szerezhető be. Ilyen esetben a Bérbeadó jogosult arra, hogy az adott anyagot, eszközt vagy berendezést olyan anyaggal, eszközzel vagy berendezéssel helyettesítse, amelynek minősége és használhatósága azonos vagy rendkívül hasonló, feltéve, hogy a Műszaki Specifikációtól, való bármely eltérés nincs kedvezőtlen hatással a Bérlemény rendeltetésszerű használatára. A Bérbeadó köteles tájékoztatni a Bérletet az eltérés jelen pont szerinti szükségességéről és a Bérlet jogosult észrevételeket tenni az eltéréshez az eltérés megvalósítása előtt.
- 5.3 A Bérlet felelős a Műszaki Specifikációban és a Bérleti Kialakítási Tervekben és Specifikációkban nem szereplő berendezések és tételek saját költségén történő beszereléséért, valamint bármely bérletspecifikus berendezés beszereléséért és karbantartásáért.
- 5.4 A Bérlet jogosult Változtatási Igényt benyújtani a Bérbeadóhoz a Tervezett Birtokbaadás Napjáig. A Változtatási Igényt a Bérbeadó csak akkor jogosult megtagadni, ha (i) az jogszabályba ütközne (ii) az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület műszaki tulajdonságaival nem összeegyeztethető (iii) műszaki igényei nem teljesíthetőek (iv) az Építési Engedély módosítását igényelné (v) a Bérlet nem vállalja az esetleges további költségek viselését, vagy a Birtokbaadás Napjának a Tervezett Birtokbaadás Napjához képesti módosulása esetén a Díjak fizetésének megkezdését a Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnapjától. A Változtatási Igény kézhezvételét követő öt (5) Munkanapon belül a Bérbeadó köteles a Bérletnek benyújtani (a) részletes számítást a Változtatási Igény várható költségeiről, ideértve a Bérbeadó által kijelölt tervező, a szaktanácsadó, valamint a projektvezető várható díját is, akik elkészítik a részletes tervrajzot illetve irányítják a terv megvalósítását; Bérbeadó egyben arról is köteles tájékoztatni a Bérletet, hogy a Változtatási Igény megvalósításának költségei a Bérleti Kialakítási Tervek és a Specifikációk költségeivel együtt meghaladják-e a kialakítás hozzájárulás összegét, és (b) új ütemtervet, amennyiben a Változtatási Igény hatással van az Ütemtervre, különösen a Tervezett Birtokbaadás Napjára ("**Változtatási Javaslat**"). A Bérlet köteles a Változtatási Javaslat kézhezvételétől számított öt (5) napon belül írásban nyilatkozni arra, hogy elfogadják-e a Változtatási Javaslatot. Amennyiben Bérlet elfogadó nyilatkozatot tesz, jelen Bérleti Szerződés érintett rendelkezései a Változtatási Javaslatral összhangban módosulnak. Amennyiben Bérlet nem fogadja el a Változtatási Javaslatot, vagy nem tesz nyilatkozatot, a Változtatási Igényt visszavontnak kell tekinteni.

Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződés szerinti együttműködési kötelezettsége keretében köteles mindent megtenni a késedelem minimalizálása érdekében, a fenti határidőkre tekintet nélkül. A Bérő köteles a Bérbeadó minden olyan indokolt költségét megtéríteni, amely a Bérbeadónál a Változtatási Igény vizsgálatával, valamint a Változtatási Javaslat és módosításai elkészítésével kapcsolatban felmerül. Ezen költségeket a Bérő a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számlák, illetve a költségeket igazoló dokumentumok átvételét követő harminc (30) napon belül köteles megfizetni. Amennyiben a Bérbeadó a Változtatási Javaslatot megvalósítja, a Bérő köteles a Változtatási Javaslat megvalósítási költségeinek tíz (10) százalékát megfizetni Bérbeadó részére, projektmenedzsment díj jogcímén. Ez utóbbi díj harminc (30) nappal a Birtokbaadás Napja után esedékessé.

5.5 Amennyiben a Bérő átadja a Bérbeadónak a Bérleményre kötelezően megkötendő építési-szerelési biztosítás (CAR) kötvényt, amelynek a Bérbeadó a kedvezményezettje és a Bérlemény a biztosított vagyontárgy, úgy a Bérő és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott vállalkozó jogosult a Bérleménybe a Birtokbaadás Napját [10] nappal megelőzően belépni informatikai és belsőépítészeti munkák elvégzése céljából (mely hozzájárulás indokolatlanul nem tagadható meg, nem késleltethető illetve nem köthető ésszerűtlen feltételhez). A kétségek elkerülése érdekében, ezen munkálatok során a Bérő nem jogosult bútorozási munkát végezni és berendezéseket bevinni a Bérleménybe. A Bérő köteles gondoskodni arról, hogy a fenti munkálatokat a Bérbeadó által elfogadott fejlesztési ütemezésnek megfelelően és annak keretén belül végezzék el, és nem okozhatnak semmilyen szükségtelen kényelmetlenséget vagy zavarást az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület és a Bérlemény építési munkálataira nézve, illetve az Épület bármely más bérőjének. A Bérő, vagy a Bérő Kialakítási Munkálatokat végző kivitelező felel a Bérbeadónak vagy bármely harmadik félnek okozott bármely veszteségért vagy kárért. Ha a Bérő vagy a Bérő Kialakítási Munkálatokat végző kivitelező a munkákat nem szakszerűen végzi, a Bérbeadó jogosult követelni a Bérőtől, hogy a Bérő vagy a Bérő kivitelezője hagyja el a Bérlemény területét és bármely még hátralévő kialakítási munkát egy megfelelő szakmai hozzáértéssel rendelkező kivitelező végezze el. Ha a Bérő vagy a Bérőnek a Bérő Kialakítási Munkálatokat végző kivitelezője késlelteti vagy hátráltatja a Bérlemény építési munkálatait, a Bérbeadó nem felel a késedelemért, és ebben az esetben a Bérlemény munkálatainak befejezési határideje automatikusan meghosszabbodik az adott késedelem idejével, és a Birtokbaadás Napja is ennek megfelelően módosul. A Bérleménybe való korábbi belépés biztosítása a Bérő Kialakítási Munkálatok elvégzése érdekében nem tekintendő birtokbaadásnak.

5.6 A Bérő köteles a Bérő Kialakítási Munkálatokat (i) első osztályú anyagok, szerelvények és berendezések használatával; (ii) a Műszaki Specifikáció és/vagy az Építési Engedély rendelkezéseivel összhangban; (iii) a magyar jogszabályok és rendeletek betartásával a szokásos gondossággal, óvatossággal, szakszerűen elvégezni; valamint (iv) nem használhat olyan anyagot, szerelvényt és berendezést, amely nem felel meg a magyar biztonsági és munkavédelmi előírásoknak.

6. Birtokbaadás Napja

6.1 Amennyiben Bérő tevékenysége miatt a Bérlemény birtokbavételéhez bármilyen működési engedély szükséges, ennek beszerzéséről Bérő saját felelősségére, kockázatára és költségére köteles gondoskodni. Az engedélyek beszerzése során felmerülő bármely esetleges, a Bérő érdekkörébe tartozó okból bekövetkezett késedelem nem befolyásolja a Bérőnek a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségét.

- 6.2 Bérlo jogosult elhalasztani a Bérlemény birtokbavételét, amennyiben a Bérbeadó nem képes a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni azt. A fent említett eset kivételével a Bérlo nem jogosult a Bérlemény átvételét visszautasítani a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem akadályozó Kisebb Hibák miatt. Ha a Bérlo a birtokba vételt indokolás nélkül megtagadja, vagy a Tervezett Birtokbaadás Napján nem veszi át a Bérleményt annak ellenére, hogy az rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, akkor a Birtokbaadás ebből fakadó késedelmé a Bérlo által okozott késedelemnek minősül a lenti 6.7 pontban foglaltaknak megfelelően. Amennyiben vitatott, hogy az átvétel megtagadása összhangban van-e az előírásokkal és/vagy a Bérleti Szerződéssel, a Felek bármelyikének kérésére a magyar RICS elnöke hoz döntést, amelyet a Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el. Ha a birtokbaadás elhalasztására a Bérbeadónak felróható okból kerül sor, a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel a Bérlemény készletiségi szintjéről és egy másik napot tűznek ki a birtokbaadásra. A Bérlo köteles birtokba venni a Bérleményt, ha a Bérbeadó elvégzi a javítást vagy megszünteti a hiányosságot, oly módon, hogy a fennmaradó Kisebb Hibák (amennyiben van ilyen) nem akadályozzák a Bérlemény rendeltetésszerű használatát. A Bérbeadó a Kisebb Hibákat köteles a birtokbaadástól számított negyvenöt (45) Munkanapon belül kijavítani.
- 6.3 A Bérlo Kialakítási Munkálatok Kezdetétől a Bérlo köteles betartani a Bérlemény használatára vonatkozó szabályokat és előírásokat, ideértve korlátozás nélkül a 9. sz. Mellékletet (*Az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület Házi rendje és általános parkolási szabályai*).
- 6.4 A Felek megállapodnak, hogy ha a Birtokbaadás Napja a Tervezett Birtokbaadás Napjához képest korábban bekövetkezik és a Bérlo a Bérleményt vagy annak bármely részét a Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnapja előtt birtokba veszi, a Bérlo köteles a Díjakat, illetve azoknak a birtokba vett területtel arányos részét attól a naptól kezdve megfizetni, amelyen a Bérlo a Bérleményt vagy annak bármely részét ténylegesen használni kezdi.
- 6.5 A Felek kötelesek a Bérlemény birtokba adását a jelen Bérleti Szerződéshez 7. sz. Mellékletként csatolt formában felvett birtokba adási jegyzőkönyv aláírásával megerősíteni ("I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv"). A Bérlemény visszaszolgáltatásakor a Felek kötelesek az átadást a jelen Bérleti Szerződéshez 8. sz. Mellékletként csatolt formában felvett birtokba adási jegyzőkönyv aláírásával megerősíteni ("II. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv").
- 6.6 Az I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv és a II. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv a jelen Bérleti Szerződés 7. sz. Mellékletét és 8. sz. Mellékletét képezi és tartalmazza azon berendezéseket, amelyeket a Bérleti Időtartam alatt vagy annak lejártakor, vagy a Szerződés idő előtti megszűnésekor a Bérlo köteles elszállítani, függetlenül attól, hogy azokat a Bérlo vagy a Bérbeadó szerelte vagy építette be. Birtokbaadásakor és az I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv aláírásakor a Felek jegyzőkönyvben meghatározzák azokat a berendezéseket, szerelvényeket és kialakításokat, amelyeket a Bérlo jogosult és/vagy köteles a Bérlemény visszaadásakor eltávolítani.
- 6.7 Ha a Bérleti Időtartam Kezdőnapja olyan okból, amelyért a Bérlo felelős, késik a Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnapjához képest (ideértve, de nem kizárólag a Birtokbaadás Napjának a Tervezett Birtokbaadás Napjához képesti késedelmét), a Bérlo köteles a Bérbeadó részére a Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnapjától kezdődően a Bérleti Időtartam Kezdőnapjáig terjedő időszakra vonatkozó Díjnak megfelelő összeget fizetni kártérítésként. Nem tartozik a Bérlo felelősségi körébe, ha a Bérbeadó vitatja, hogy a Bérlemény átvételének Bérlo általi megtagadása jogszerű és a magyar RICS

elnökének döntése a Bérlo álláspontját támasztja alá a 6.2. pontban foglaltakkal összhangban.

7. A Bérlemény használata

- 7.1** A Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a Birtokbaadás Napjától kezdve a Bérlet időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, és a Bérbeadó eleget tesz a jelen bérletben foglalt javítási és karbantartási kötelezettségeinek annak érdekében, hogy a Bérleményt a Bérleti időtartam alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartsa, továbbá azért, hogy harmadik felek nem rendelkeznek és a jövőben sem fognak rendelkezni a Bérlemény, az Aréna Business Campus A Irodaépület vonatkozásában olyan jogokkal, amelyek a jelen bérlet alapján a Bérlo által birtokolt bármely jog használatát megakadályoznák, akadályoznák, megelőznék, korlátoznák vagy kizárnák. Bérbeadó szavatolja továbbá, hogy az Aréna Business Campus A Irodaépület és a Bérlet Területek megfelelnek az alkalmazandó magyar jogszabályoknak a teljes bérleti időtartam (és a meghosszabbítás) teljes ideje alatt; hogy a Bérbeadó megfelel a Használatbavételi engedélyben foglalt valamennyi előírásnak, valamint, hogy a Bérlo a Bérbeadó vagy a nevében eljáró bármely harmadik szermély korlátozásától mentesen jogszerűen és zavarás nélkül használhatja a Bérleményt a Bérleti Időtartam alatt. A Bérbeadó szavatolja továbbá, hogy nem áll fenn harmadik személynek a Bérlemény vonatkozásában olyan joga, amely akadályozná a Bérlot a jelen Bérleti Szerződésből eredő jogának háborítatlan gyakorlásában.
- Bérbeadó ezúton feltétel nélkül és visszavonhatatlanul vállalja, hogy megtéríti a Bérlo összes olyan igazolt kárát, vele szemben kiszabott bírságot, illetve benyújtott követelést, amelyet a Bérlo azért szenvedett el, mert a Bérbeadó által a jelen bérleti szerződés alapján tett bármely nyilatkozat és szavatosság a valóságnak nem megfelelőnek vagy helytelennek bizonyul.
- 7.2** A Bérbeadó ugyanakkor nem szavatol azért, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a Bérlemény egyéb más olyan célokra használható, amelyekhez a Bérlo a későbbiekben kéri a Bérbeadó hozzájárulását.
- 7.3** A Bérlo köteles a Bérleményt kellő gondossággal, valamint a 9. sz. Mellékletében ismertetett Házirendnek és a Bérbeadó ésszerű utasításainak megfelelően használni. A Bérleményt kizárólag a Bérlo munkavállalói, vendégei és szerződéses ügyfelei használhatják. A Bérbeadó a hét minden napján, a nap 24 órájában korlátlan bejárást biztosít a Bérlonek és munkavállalóinak, valamint ellenőrzött hozzáférést biztosít a Bérlo vendégeinek és ügyfeleinek a Közös Területekre és a Bérleménybe.
- 7.4** A jelen Bérleti Szerződés 3.1 pontjában meghatározott területeket a Bérlo kizárólag rendeltetésüknek megfelelő célokra veheti igénybe, azokat a Bérlo és albérloi csak rendeltetésüknek megfelelő célokra használhatják.
- 7.5** A Bérlemény használata csak a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával és az illetékes hatóságok engedélyével változtatható meg a Bérleti Időtartam alatt, a hatósági hozzájárulások beszerzéséről és azok folyamatos hatályosságáról a Bérlo saját költségén köteles gondoskodni. Amennyiben a Bérlemény Engedélyezett Használatában bekövetkező ilyen változás nyomán megemelkednének az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületre vonatkozó adók, közterhek vagy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület biztosítási díjai, vagy az új adók bevezetéséhez vezetne, akkor az ilyen terheket, adókat, illetve a biztosítási díjnövekedés összegét a Bérbeadó jogosult a Szolgáltatási Díjban teljes mértékben a Bérlore hárítani.

- 7.6 A Bérlo a saját kockázatára jogosult a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a Bérleménybe telefonvonalat bevezetni, rádiót, televíziót, nyomtatót, bármely hálózatot, számítástechnikai berendezést és egyéb műszaki berendezést, szerelvényeket és felszereléseket telepíteni és a Bérlemény belső leválasztási munkálatait elvégezni. Ezekhez előzetes írásbeli hozzájárulás abban az esetben szükséges, ha az adott műszaki berendezés telepítése a Közös Területeket, illetve a Közös Létesítményeket vagy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületének szerkezetét érinti, vagy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben bármely ok miatt kárt okozna, annak bármely részét megrongálná, vagy bármely okból veszélyeztetné vagy zavarná annak rendeltetésszerű használatát.
- 7.7 A Bérlo nem köteles olyan szerelvényt vagy berendezést eltávolítani, amely a Bérleti Szerződés megszűnése vagy lejártá esetén az épület szerkezetében történő károkozás nélkül eltávolítható, valamint nem köteles a Bérleményt az eredeti állapotába visszaállítani. Azonban, ha a Bérlo úgy dönt, hogy az általa beépített szerelvényt vagy berendezést eltávolítja, az ezzel kapcsolatos munkák elvégzése és a az eltávolítással az épületben okozott károk helyreállítása a Bérlo feladata. A Bérleményben a Bérlo által végzett munkálatok során a vonatkozó munkavédelmi és tűzvédelmi szabályokat maradéktalanul be kell tartani, a vonatkozó szabályok betartása és betartatása Bérlo felelőssége, azok esetleges megszegéséből származó következményekért a Bérbeadó nem tehető felelőssé.
- 7.8 A kialakítás során történő felszerelés és/vagy telepítés során a Bérlo köteles az adott berendezésre, felszerelésre vonatkozó magyar jogszabályok, szabványok és előírások betartására. A magyar jogszabályoknak és rendeleteknek, standardoknak és szabványoknak nem megfelelő, és/vagy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületet, vagy annak rendeltetésszerű, háborítatlan használatát veszélyeztető berendezést, szerelvényt, felszerelést és anyagot Bérlo nem építhet be, illetve nem telepíthet. A 400 kg/m²-t meghaladó terhelést jelentő berendezés telepítését megelőzően a Bérlo köteles a Bérbeadóval előzetesen egyeztetni a berendezés telepítési helyét.
- 7.9 Amennyiben a Bérlo a fentiekben részletezett kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a Bérlot a szabálytalanul, szerződésellenesen beépített berendezés vagy felszerelés haladéktalan eltávolítására felszólítani. Amennyiben a Bérlo ezen felszólításnak nem tesz eleget, ez súlyos szerződésszegésnek minősül és a Bérbeadó jogosult a Bérlo költségén eltávolítani a felszereléseket.
- 7.10 Amennyiben bármely, Bérlo általi nem megfelelő használat miatt valamely hatóság bírságot szab ki, vagy megtiltja az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület egészének vagy egy részének jövőbeni használatát, vagy a hatóság kötelező és végrehajtható végzésével a Bérbeadóra nézve kötelezettséget ír elő, őt valamitől eltiltja, illetve valaminek a szolgáltatására szólítja fel, a Bérlo köteles ezen kötelezettségnek haladéktalanul eleget tenni, valamint köteles a Bérbeadót kártalanítani minden bírság, kár, a Bérbeadóval szemben érvényesített igény és/vagy egyéb, az ilyen eljárások során felmerülő költségek vonatkozásában.
- 7.11 A Bérlo felel az általa, alkalmazottai, vendégei, ügyfelei, valamint a szállítói vagy vállalkozói által a Bérleményben okozott valamennyi kárért és veszteségért, kivéve az azon személyek által okozott károkat, akik nem a Bérlo érdekkörébe tartozó vagy a Bérlo tevékenységével összefüggő okból tartózkodtak a Bérlemény területén. A Felek rögzítik, hogy minden, a Bérlo által meghívott és/vagy a Bérleménybe beengedett személy vendégnek tekintendő. A Bérlo felel a Bérleménybe történő beköltözésekor az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben, a Közös Területekben és a Közös Létesítményekben

az általa, az alkalmazottai, vendégei, ügyfelei, vásárlói vagy különösen a szállítói vagy vállalkozói által okozott valamennyi kárért.

- 7.12** A Bérbeadó nem tartozik felelősséggel a Bérő felé semmilyen olyan kár, veszteség vagy kellemetlenség okozásáért, amely jogszabály alapján nem tartozik a Bérbeadó felelősségi körébe, beleértve, de nem kizárólagosan a közmujszolgáltatásokat, valamint amelyeket a Bérő a szolgáltatások ideiglenes megszakadása miatt szenved el. Ilyen esetben a Bérbeadó köteles minden erőfeszítést megtenni a hiba kijavítása érdekében. A hiba akkor tekinthető ideiglenesnek, ha fennállási ideje nem haladja meg a tizenkét órát.
- 7.13** A Bérbeadó fenntartja magának azt a jogot, hogy ingyenesen és folyamatosan vezethesse az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület bármely pontjáról bármely pontjára az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben szokásosan használt, a Bérlemény mennyezetében, padlózatában vagy a Bérlemény falaiban már meglévő vagy a jövőben létesítendő Vezetékeken keresztül a vizet, gőzt, szennyvizet, levegőt, gázt, villamos áramot, adatátviteli kábeleket és telefont, amennyiben ez a jelen Bérleti Szerződés hatályba lépésének időpontjában a Bérő részére biztosított közmu-kapacitási jogokat nem korlátozza. Amennyiben az ilyen munkálatok végzése a Bérő tevékenységét nagymértékben zavarja vagy akadályozza, a Bérbeadó köteles Bérőt öt (5) Munkanappal korábban írásban tájékoztatni az ilyen munkálatok végzésének idejéről, melynek időtartama alatt a Bérő mentesül a Díjak megfizetése alól az érintett napok és a Bérlemény érintett területe vonatkozásában, kivéve, ha a munkálatokat a Bérő kérésére vagy abból a célból végzik, hogy a Bérbeadó eleget tegyen a Bérleti Szerződés alapján fennálló kötelezettségeinek.
- 7.14** A Bérbeadót nem terheli felelősség a Bérő tulajdonában lévő vagy harmadik személy által a Bérleménybe bevitt vagy a Bérleményben elhelyezett tárgyakban és eszközökben bekövetkezett kárért, illetve azok elvesztéséért vagy megsemmisüléséért, kivéve, ha azt a Bérbeadó vagy a Bérbeadó munkavállalója szándékosan vagy súlyos gondatlansággal okozta.
- 7.15** A Bérő vállalja, hogy a jelen Bérleti Szerződés 9. sz. Mellékletét képező Házirendet, illetve annak aktuálisan módosított változatát betartja, illetve betartatja. A Bérbeadó fenntartja magának azt a jogot, hogy a Házirendben ésszerű változtatásokat és kiegészítéseket eszközöljön, annak érdekében, hogy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület magas színvonalú működési szintjét fenntartsa, de amennyiben a Házirend bármely rendelkezésének módosítása ellentétes a jelen Bérleti Szerződéssel, akkor a jelen Bérleti Szerződésben foglaltak irányadók a Bérőre.
- 7.16** A Bérbeadó köteles elhelyezni a Bérő cégjelzéseit és logóit a Műszaki Specifikáció szerinti egységes méretben, minőségben és anyagból az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület minden bejáratán, illetve a recepción. A cégjelzések és logók pontos helyét a 10. sz. Melléklet határozza meg az építési engedélyezési eljárástól függően. A Bérbeadó köteles a saját költségén beszerezni a Bérő cégjelzései és logói elhelyezéséhez szükséges engedélyeket, valamint a cégjelzések és logók előállításáról és karbantartásáról gondoskodni.

Továbbá, a Műszaki Specifikációkban foglaltakon túlmenően, Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő, saját költségén, feltüntesse a Bérő cégnevét, vagy egyéb cégjelzéseket az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület homlokzatán vagy tetején, illetve a Helyiségek bejáratánál, feltéve hogy a Bérő lehetővé tette a Bérbeadó számára, hogy a terveket megismerje, a Bérbeadó a terveket jóváhagyta, a Bérő pedig beszerzett minden szükséges engedélyt és hozzájárulást az építési vagy egyéb hatáskörrel

rendelkező hatóságtól. A fentiekkel, valamint az előállítással, felszereléssel illetve karbantartással kapcsolatos minden költség a Bérletet terheli.

A Bérlet kizárólag a Bérbeadó előzetes írásos beleegyezésével jogosult saját költségén az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület külső részén, a bejáratnál, a Bérlet ablakain vagy kívülről látható bármely más részén bármely jelzést vagy feliratot elhelyezni.

8. A Bérlet karbantartása és javítása

- 8.1** A Bérlet vállalja, hogy a Bérletnek az I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyvben meghatározott állapotát - a rendeltetésszerű használatból származó szokásos mértékű elhasználódás kivételével - saját költségén fenntartja, így különösen saját költségén elvégzi a 4. sz. Mellékletben a Bérlet kötelezettségeként felsorolt feladatokat.
- 8.2** A Bérlet köteles a belső festést tiszta állapotban tartani és megővni, a szokásos mértékű kopáson és elhasználódáson túl. Ezen kötelezettség kiterjed a Bérletben végzett minden fejlesztésre és kiegészítésre és a Bérbeadó bármilyen jellegű, a Bérletbe beépített vagy felszerelt eszközeire. A Bérletet terhelő karbantartási és javítási feladatok meghatározását a 4. sz. Melléklet tartalmazza.
- 8.3** A Bérlet köteles a Bérlet dekorációját az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben szokásos, megfelelő színvonalon fenntartani.
- 8.4** A Bérbeadó jogosult a Bérlet minden olyan karbantartási és javítási munkára felkérni, amely a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérlet feladatkörébe tartozik. Ezen javítási munkák elvégzésére a Bérlet ésszerű időn belül, de a levél kézhezvételétől számított, legfeljebb 60 (hatvan) napon belül köteles, ha a javítási munkák elvégzése 60 napon belül lehetséges, feltéve, hogy a Bérbeadó által küldött értesítés indokolt. Amennyiben a Bérlet e kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat a Bérlet költségére elvégeztetni feltéve, hogy a Bérbeadó előzetesen értesítette a Bérletet a munkálatok költségének összegéről. Vita esetén a magyar RICS elnöke hoz döntést, amelyet a Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.
- 8.5** A Bérlet köteles minden tekintetben megfelelni az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületre vagy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületében a Bérlet által folytatott tevékenységre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek és hatósági határozatoknak. A Bérlet köteles kártalanítani a Bérbeadót minden olyan intézkedéssel, eljárással, követeléssel és igénnyel szemben, amely a fenti rendelkezések Bérlet általi megsértéséből ered.
- 8.6** A Bérlet kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a Bérletet érintő változtatásokat, mely hozzájárulást Bérbeadó nem jogosult ésszerűtlenül megtagadni a Bérlet szerkezetét nem érintő változtatások esetén. A Bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján, illetve a Felek egyéb megállapodása hiányában a Bérlet által kezdeményezett ilyen változtatásokat a Bérlet saját költségére és kockázatára végzi el. A változtatások megvalósításához szükséges valamennyi hatósági engedély és jóváhagyás megszerzése ugyancsak a Bérlet kötelessége.
- 8.7** A Bérbeadó köteles az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület, a Közös Létesítmények, a Közös Területek megfelelő karbantartására és a 6. sz. Mellékletben foglalt kötelezettségei teljesítésére. A Bérbeadót terhelő karbantartási és javítási feladatok meghatározását a 4. sz. Melléklet tartalmazza.

- 8.8 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérbeadót kizárólag a 4. sz. Mellékletben a Bérbeadó felelősségi körébe tartozóként meghatározott javítások tekintetében és csak abban az esetben terheli felelősség, ha azok nem a Bérleti Kialakítási Munkálatokhoz kapcsolódnak vagy egyébként nem a Bérletnek felróható ok miatt következtek be. A Bérbeadó a bérleti időtartam alatt köteles kijavítani a Bérbeadói munkálatok valamennyi olyan hibáját, amelyre a Bérbeadó kivitelezője által nyújtott szerződéses szavatosság vagy garancia alapján kötelezettség áll fenn (függetlenül attól, hogy az adott kivitelező ténylegesen eleget tesz-e a szavatossági vagy garancia alapján fennálló kötelezettségeinek).
- 8.9 A Bérlet a lehető legrövidebb időn belül köteles értesíteni a Bérbeadót, miután a Bérlet tudomást szerez arról, hogy a Bérbeadó felelősségi körén belüli bármely javítási munkára van szükség. Amennyiben a Bérlet elmulasztja értesíteni a Bérbeadót, köteles megtéríteni az ezen értesítési kötelezettségének elmulasztásából eredő bármely kárt vagy veszteséget, kivéve, ha a hiba, annak természetéből eredően nyilvánvaló volt a Bérbeadó számára. A Bérbeadó vállalja, hogy kellő gondossággal megteszi azon intézkedéseket, amelyek szükségesek lehetnek a javítások elvégzéséhez. Amennyiben a javítások ideje alatt a Bérlet, illetve a Bérletet használó háziorvos, gyermekorvos a tevékenységét a Bérletben nem tudja gyakorolni, a 13.9. pont az irányadó.
- 8.10 A Bérbeadó jogosult a Bérletnek harminc (30) nappal az átalakítás megkezdése előtt küldött értesítést követően minden olyan szerkezeti vagy egyéb lényegi változtatást a Bérletben belül vagy azon kívül elvégezni, amely az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület, a Közös Területek vagy Közös Létesítmények karbantartása vagy megfelelő üzemeltetése érdekében szükséges. Ezen munkálatok elvégzése azonban szükségtelenül nem okozhat kellemetlenséget vagy nem zavarhatja a Bérlet munkaidő alatt végzett tevékenységét. Bármely zajterheléssel járó, közüzemi szolgáltatás korlátozását igénylő, vagy a Bérlet működését, illetve tevékenységét zavaró munkálatok kizárólag a Házirend 9. sz. Melléklete szerinti Munkaidőn kívül végezhetők, kivéve amennyiben a munka olyan építési korlátozás vagy bármely olyan szabályozás függvénye, amely tiltja a Bérbeadó által a munkaidőn kívül végzett munkálatokat. Ha az ilyen munkálatok miatt a Bérlet rendeltetésszerű használata nem lehetséges, a Bérlet mentesül a Díjak megfizetése alól az érintett napok és a Bérlet érintett területe vonatkozásában, kivéve, ha a munkálatokat a Bérlet kérésére vagy abból a célból végzik, hogy a Bérbeadó eleget tegyen a Bérleti Szerződés alapján fennálló kötelezettségeinek.
- 8.11 A Bérbeadó köteles a Bérletet harminc (30) nappal a karbantartási, javítási és felújítási munkálatok megkezdése előtt írásban értesíteni a munkálatok ideje alatt ideiglenesen szünetelő szolgáltatásokról. Szükséghelyzet és/vagy további kár bekövetkeztének veszélye esetén ilyen írásbeli értesítés nem szükséges. Amennyiben jogszabály nem tiltja a Bérlet által a Bérbeadótól kért bármely karbantartási munkát, az adott munkákat munkaidőn kívül kell elvégezni.
- 8.12 A Bérlet köteles megjelölni azokat a személyeket, akik a Bérbeadóval együttműködnek, és akiknek a jelenlétében a változtatásokat végre lehet hajtani. Amennyiben a Bérlet a Bérbeadó erre irányuló írásbeli felhívásától számított öt (5) Munkanapon belül nem jelöl ki ilyen személyeket, akkor a Bérbeadó jogosult az előre jelzett időpontban a Bérlet beleegyezése nélkül belépni a Bérletbe. Ilyen értesítés vészhelyzet esetén nem szükséges.
- 8.13 A Bérbeadó vagy meghatalmazott képviselője jogosult rendes munkaidőben ellenőrizni a Bérlet megfelelő állapotát, és a Bérleti Szerződés lejártát megelőző tizenkét (12) hónappal a potenciális bérletnek megmutatni a Bérletet - feltéve, hogy három (3)

Munkanappal előre írásos értesítést küld - és gondoskodik arról, hogy az ilyen látogatások ne zavarják szükségtelenül a Bérló rendes üzleti tevékenységét.

- 8.14** A jelen Bérleti Szerződés felmondása vagy lejárta esetén a Felek közösen, a Bérlemény visszaadásakor felveszik a II. számú Birtokbaadási Jegyzőkönyvet a Bérleményről. A II. számú Birtokbaadási Jegyzőkönyvben a Felek rögzítik a Bérlemény vonatkozásában a Bérló felelősségi körébe eső azon felújítási szükségleteket, amelyek a Bérlónek a 4. sz. Mellékletben felsorolt feladatai elmulasztásából származnak.
- 8.15** A jelen Bérleti Szerződés felmondása vagy lejárta esetén a Bérló köteles kitakarítani és a Bérbeadónak visszaszolgáltatni a kiürített Bérleményt a jelen Bérleti Szerződés megszűnése napjáig, a Bérló ugyanakkor nem köteles a Bérleményt az I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelő állapotban helyreállítani, a Felek közti, egyes berendezésekre vagy tartozékokra vonatkozó konkrét megállapodások rendelkezéseiben foglaltakot kivéve. Bérló jogosult a hálózati vezetékeket a Bérlemény területén hagyni. A Felek ezúton kijelentik, hogy a Bérleményben maradó bármely tétel automatikusan a Bérbeadó birtokában lévőnek tekintendő és a Bérbeadó azokkal a saját belátása szerint rendelkezhet.
- 8.16** A jelen Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnését követően a Bérló nem jogosult máshol elhelyezést vagy a Bérlemény helyettesítését követelni a Bérbeadótól.
- 8.17** A jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérló köteles minden kulcsot és belépőkártyát visszaadni a Bérbeadónak. Amennyiben a Bérló ezt a kötelezettséget a Bérleti Szerződés megszűnésének napjáig nem teljesíti, a Bérbeadó jogosult minden ajtó zárat a Bérló költségére lecseréltetni.
- 8.18** A Felek ezúton kijelentik, hogy a Bérbeadó jogosult Üzemeltetőt kijelölni a Bérbeadónak a jelen 8. pontban foglalt kötelezettsége teljesítése céljából és a Bérló köteles az itt foglalt tájékoztatást megadni az Üzemeltető részére, amelynek másolatát köteles eljuttatni a Bérbeadó részére. A Felek ezúton kijelentik, hogy a Bérbeadó felelős az Üzemeltető eljárásáért és cselekményeiért.

9. Albérlet, átruházás

- 9.1** A Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérlemény egészét vagy annak bármely részét albérletbe adni. A Bérbeadó nem jogosult a hozzájárulást indokoltatlanul megtagadni, azt késleltetni vagy feltételhez kötni. Nem szükséges a Bérbeadó hozzájárulása ahhoz, hogy a Bérló a Bérlemény egészét vagy egy részét a Bérló cégcsoport-tagjainak albérletbe adja; ez esetben a Bérló köteles előzetesen értesíteni a Bérbeadót. Az albérló köteles eleget tenni jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseinek. A Bérló felel a Bérbeadó felé azért, hogy bármely albérló betartsa a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseit.
- 9.2** Az albérleti jogviszony időtartama nem haladhatja meg a jelen Bérleti Szerződés alapján az ilyen albérleti megállapodás aláírásának időpontjában a Bérleti Időtartamból hátralevő időtartamot. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződés bármely okból való megszűnése az albérleti szerződés(ek) automatikus megszűnését eredményezi.
- 9.3** A Bérló a jelen Bérleti Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit az Bérló cégcsoport-tagjának, vagy harmadik fél részére átruházni és/vagy engedményezni csak a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével jogosult, az engedményezés és tartozásátvállalás szabályaival összhangban. A Bérbeadó nem jogosult a hozzájárulást indokoltatlanul megtagadni, azt késve megadni vagy feltételhez kötni.

- 9.4 A Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a Bérelő előzetes tájékoztatásával, de beleegyezése nélkül harmadik személy részére átruházni. Az ilyen átruházás nem módosíthatja vagy változtathatja meg a Feleknek a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit. Az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület tulajdonjogának átruházása esetén a jelen Bérleti Szerződés az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület új tulajdonosa és a Bérelő között változatlan feltételekkel marad érvényben és hatályban.

A Bérbeadó kérése esetén a Bérelő köteles írásban nyilatkozni, hogy tudomásul vette a Bérbeadó jogainak és/vagy kötelezettségének átruházását, azonban ez a nyilatkozat nem szükséges a jogok és kötelezettségek átruházásának érvényességéhez, feltéve, ha erről a Bérbeadó a 16.3 pont szerint tájékoztatja a Bérelőt.

10. Bérleti Díj – Garancia

- 10.1 A Bérelő köteles a Bérlemény használatáért a Bérlet Időtartamára járó Bérleti Díjat a Bérleti Időtartam Kezdőnapjától fogva megfizetni.

- 10.2 A Bérleti Díj összege és esedékessége nem függ a Bérlemény Bérelő általi használatának mértékétől, a 7.13., a 8.9. a 8.10. és a 15.7 pontban foglalt események kivételével, amikor a Bérlemény vagy azok bármely része a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

- 10.3 A Bérlemény Bérleti Díja:

- Bruttó Helyiség Terület: 2,00 Euró /m²/hónap + ÁFA.

- 10.4 A Bérelő köteles jelen Bérleti Szerződés aláírásától számított tíz (10) napon belül három (3) havi Bérleti Díj és Szolgáltatási Díj Előleg (beleértve az ÁFA összegét is), Euróban denominált Óvadékot készpénzátutalással megfizetni a Bérbeadó Bankszámlájára. Az Óvadék célja a Bérelő szerződésszerű teljesítésének biztosítása. Az Óvadékot a Bérleti Időtartam teljes tartamára és azt követően további három (3) hónapig kell a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, a Bérleti Szerződés esetleges meghosszabbítása esetén a meghosszabbítás idejét követő további három (3) hónapig. A Bérelő ezúton beleegyezését adja az Óvadék átadására az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület új tulajdonosa részére.

- 10.5 A Bérbeadó jogosult az Óvadékból vagy annak egy részéből a Bérelővel szembeni követeléseit kielégíteni, ideértve a Bérleti Díj, a Szolgáltatási Díj Előleg és más Díjak megfizetését, a költségek és károk megtérítését, amennyiben legalább nyolc (8) nappal korábban értesíti erről a Bérelőt, megjelölve azt a fizetési kötelezettséget, amelynek kiegyenlítése érdekében az Óvadék felhasználásra kerül.

- 10.6 Amennyiben az Óvadék a Bérbeadó által részben vagy egészben felhasználásra kerül, vagy ha a Bérleti Díj vagy a Szolgáltatási Díj Előleg összege bármilyen okból legalább öt (5) százalékkal emelkedik, ideértve azt az esetet is, ha a Bérlemény területe bármilyen okból megnövekedne a Bérleti Időtartam során, amennyiben jelen Bérleti Szerződés másképpen nem rendelkezik, a Bérelő köteles az Óvadékot annak eredeti összegére, illetve a megnövekedett Bérleti Díjnak vagy Szolgáltatási Díj Előlegnek megfelelő mértékben kiegészíteni a Bérbeadó erre vonatkozó felhívásától számított öt (5) Munkanapon belül és köteles a Bérbeadónak átadni a bank írásos igazolását, hogy az összeg befizetésre került. Az Óvadék eredeti összegre történő kiegészítésének elmulasztása Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül.

- 10.7 Amennyiben a Bérlo nem adja át az Óvadéket vagy annak összegét nem egészíti ki határidőben, a Bérbeadó választása szerint jogosult érvényesíteni a Bérlo kötelezettségei teljesítésére vonatkozó igényét, vagy felmondani a Bérleti Szerződést a 15. pontnak megfelelően, és a Bérlo köteles a Bérbeadó minden ebből eredő kárát megtéríteni (ideértve a Bérleti Szerződés megkötéséhez kapcsolódó összes költséget). Az ilyen felmondás úgy tekintendő, hogy az a Bérlo hibájából következett be. A fentiekre tekintet nélkül, amennyiben az Óvadék nem kerül határidőben átutalásra a Bérbeadó Bankszámlájára, vagy ha a Bérlo nem egészíti ki az Óvadék összegét, a Bérbeadó jogosult a Bérlemény Bérlo részére történő átadását megtagadni mindaddig, amíg a Bérlo át nem utalja az Óvadéket, vagy amíg az Óvadék összegét a Bérlo ki nem egészítette.
- 10.8 A Bérbeadó legkésőbb a jelen Bérleti Szerződés megszűnésétől számított kilencvenedik (90.) napon köteles visszaszolgáltatni az Óvadéket a Bérlo részére miután abból levont minden olyan összeget, amelyet a Bérbeadó jogosult vagy jogosult lenne levonni, azzal, hogy a Bérbeadó jogosult visszatartani az Óvadék összegét mindaddig, amíg a Bérlo valamely szerződésszegését nem orvosolta, vagy a Bérbeadónak a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérlovel szemben követelése áll fenn.
- 10.9 Óvadék helyett a Bérlo jogosult egy jó nevű bank által kibocsátott, visszavonhatatlan és feltétel nélküli, a Bérbeadó első felszólítására teljesítendő bankgaranciát nyújtani a Bérbeadónak ("Bankgarancia"). Jelen Bérleti Szerződés Óvadékre vonatkozó feltételei *mutandis mutandis* alkalmazandók a Bankgaranciára is.
- 10.10 A Bankgarancia tervezetét, a bank nevének megjelölésével a Bérlo köteles megküldeni a Bérbeadónak előzetes jóváhagyásra. A Bérbeadó köteles elfogadni a tervezetet amennyiben az megfelel jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseinek, és érvényes a Bérleti Időtartam lejártáig. A Bankgarancia átadása esetén a Bérbeadó köteles visszautalni az Óvadék összegét a Bérlo által erre a célra megjelölt bankszámlára.

A Bankgaranciát a Bérbeadó köteles elfogadni, ha a kibocsátó bank tudomásul veszi, hogy a Bankgarancia változatlan feltételekkel hatályban marad abban az esetben, ha a Bérlemény tulajdonjoga az új tulajdonosra átszáll, amennyiben az ilyen átszállásról írásban kiadott értesítést küldenek a Bankgaranciát kibocsátó Bank részére. A jelen Szerződés aláírásával a Bérlo ezúton visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a Bankgarancia a Bérlemény tulajdonjogának átruházásakor azzal egy időben az új tulajdonosra szálljon, ahhoz, hogy változatlan feltételekkel hatályban maradjon és ahhoz, hogy az új Bérbeadó jogosult legyen annak lehívására a jelen Szerződés rendelkezései szerint. A Felek kizárják a Ptk. 6:208.§ (3) bekezdésének az alkalmazását.

Amennyiben a Bankgarancia nem foglalja magában a bank hozzájárulását arra nézve, hogy az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület tulajdonjogának átruházása esetén a Bankgarancia átruházásra kerüljön az új tulajdonosra, a Bérlo saját költségén köteles a Bérbeadó eladásról és az új tulajdonos adatairól szóló értesítését követő harminc (30) napon belül új Bankgaranciát beszerezni az új tulajdonos javára. Amennyiben a Bérlo nem szerez ennek megfelelő új Bankgaranciát, a Bérbeadó jogosult a Bankgarancia teljes összegét lehívni, és azt óvadékként átruházni az új tulajdonosra.

- 10.11 A Bankgarancia akkor hívható le, ha a Bérlo megszegi a jelen Bérleti Szerződésben foglalt alábbi kötelezettségeit, ideértve, de nem kizárólagosan, amennyiben:

(i) a Bérlo nem fizeti meg határidőben a Bérleti Díjat és/vagy nem teljesíti határidőben a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló bármely más fizetési kötelezettségét;

(ii) a Bérlo nem téríti meg a jelen Bérleti Szerződés alapján felelősségi körébe eső kár javításának költségeit;

(iii) a Bérlo nem fizeti meg a késedelmesen teljesített fizetési kötelezettsége után járó késedelmi kamatot;

(iv) a Bérlo nem üríti ki a Bérleményt határidőben; és

(v) a Bérlo nem fizeti meg határidőben a Változtatási Igény költségeit.

10.12 A Bankgarancia lehívása esetén a Bérlo köteles a Bankgaranciát a lehívástól számított tizennégy (14) napon belül az eredeti összegre feltölteni.

11. Szolgáltatási Díj

11.1 A Bérlo köteles az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület és a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges összes költség arányos részét megfizetni Szolgáltatási Díjként.

A Szolgáltatási Díjat befolyásoló szolgáltatások, tevékenységek és költségek körét a jelen Bérleti Szerződés 6. sz. Melléklete tartalmazza azzal, hogy a tényleges költségelszámolás nem korlátozható erre a felsorolásra, és a Bérbeadó a listában felsorolt szolgáltatásokon, tevékenységeken és költségeken felül a Szolgáltatási Díj terhére a Bérlovel folytatott megbeszélést követően jogosult minden olyan, további szolgáltatást igénybe venni, amely a Bérbeadó véleménye szerint az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület magas színvonalon történő működéséhez ésszerűen szükséges. Az egyeztetési kötelezettség keretein belül a Bérbeadó köteles a Bérlonek megküldeni a javaslatát az általa igénybe venni kívánt további szolgáltatásokra vonatkozóan, valamint az alátámasztó iratokat és a tervezett ellenszolgáltatást, és azokhoz a Bérlo jogosult megjegyzéseket fűzni. Ugyanezen melléklet tartalmazza a Kiegészítő Szolgáltatásokat és azok becsült költségeket.

11.2 A Szolgáltatási Díj részeként a Bérbeadó üzemeltetési menedzsment költséget – Management Díjat – számít fel, amelynek mértéke a Bérleti Időtartam alatt a mindenkori havi Bérleti Díj 2%-a (kettő százaléka) + ÁFA, és amely ténylegesen az adott évre fizetendő. A Felek tudomásul veszik, hogy a Management Díj nem igazolható számlákkal, mivel ez a díj a Bérbeadó és kapcsolt vállalkozásai saját személyzete által az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épülethez kapcsolódóan végzett tevékenység ellenértéke.

11.3 A Bérbeadó minden naptári év január 31. napjáig jogosult a Szolgáltatási Díjat befolyásoló szolgáltatások, tevékenységek és költségek körének figyelembevételével az adott naptári évre vonatkozó Szolgáltatási Díj Előleg meghatározására a Bérlovel folytatott előzetes megbeszélések alapján. Az egyeztetési kötelezettség keretein belül a Bérbeadó köteles a Bérlonek eljuttatni a javaslatát a Szolgáltatási Díj Előlegre vonatkozóan, valamint egy nyilatkozatot annak lehetséges emeléséről és az emelés szükségességéről és a Bérlo jogosult azokhoz megjegyzéseket fűzni.

11.4 A Bérlo köteles a Szolgáltatási Díj Előleget a Bérleti Időtartam Kezdőnapjától a Bérleti Időtartam végéig havonta előre forintban megfizetni.

11.5 A Szolgáltatási Díj Előleg és a Szolgáltatási Díj számításának alapja a Bruttó Helyiség Terület. A Szolgáltatási Díj Előleg összege a Bérleti Időtartam Kezdőnapjától 2020. december 31-ig 286.57,- Ft / m² / hónap + ÁFA.

2.12.1

23

- 11.6** A Bérbeadó köteles minden évben elszámolást készíteni a ténylegesen felmerült Szolgáltatási Díjról és jelezni, amennyiben a Bérlőnél túlfizetés vagy elmaradás áll fenn. A Bérbeadó köteles ezt az elszámolást a Bérlőnek az éves Szolgáltatási Díjról szóló értesítés formájában a következő naptári év április 30-ig átadni. A Bérő jogosult betekinteni a Szolgáltatási Díj elszámolást alátámasztó dokumentumokba, azokról másolatot készíteni és azokat a saját könyvvizsgálójával átnézetni. Ha a Bérőnél túlfizetés áll fenn, a Bérbeadó köteles a többletet a következő Szolgáltatási Díj előlegből levonni vagy a jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérbeadó köteles a többletet 30 napon belül visszafizetni a Bérőnek. A Bérbeadó által küldött értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül a Bérő jogosult kérni a Szolgáltatásokhoz kapcsolódó és a Szolgáltatási Díjra/Szolgáltatási Díjelőlegre vonatkozó valamennyi dokumentum áttekintését és vizsgálatát. A Bérő e kérésére a Bérbeadó köteles a Bérő által kért valamennyi dokumentumot, illetve azok másolatát, beleértve, de nem kizárólag a szolgáltatási szerződéseket, teljesítés-igazolásokat és számlákat áttekintés és vizsgálat céljából a Bérő rendelkezésére bocsátani a Bérbeadó által a Bérőnek felszámított bármely költség nélkül. Bérő jogosult másolatot készíteni ezekről a dokumentumokról vagy ilyen másolatok kiadását kérni a Bérbeadótól. Valamennyi dokumentum Bérő általi kézhezvételét követő 20 (húsz) Munkanapon belül a Bérő jogosult kifogást benyújtani a Szolgáltatási Díj bármely tételével kapcsolatban. A Bérő a Szolgáltatási Díj nem vitatott tételeiről jogosult új, szabályosan kibocsátott számlát kérni a Bérbeadótól.
- 11.7** A Bérő köteles a Szolgáltatási Díj elszámolásra vonatkozó megjegyzéseit annak kézhezvételétől számított húsz (20) Munkanapon belül megtenni. A Bérbeadó köteles a Bérő megjegyzéseire válaszolni, a megjegyzések kézhezvételétől számított legkésőbb harminc (30) Munkanapon belül. Ha a Bérőnél túlfizetés áll fenn, a Bérbeadó a többletet csökkentő tényezőként veszi figyelembe a következő számla kibocsátásáig fizetendő Szolgáltatási Díj Előleg számításakor. A Bérő köteles az elszámolásból eredő összes tartozását legkésőbb a következő Szolgáltatási Díj Előleg esedékességéig a Bérbeadó számlája alapján megfizetni.
- 11.8** A Felek megállapodnak, hogy az éves Szolgáltatási Díj Értesítőben szereplő vitatott tételek tekintetében felmerült bármely vitát békésen rendeznek. Ha a Felek a vitát nem tudják harminc (30) napon belül rendezni, a Felek megbízzák a 4 nagy tanácsadó cég (KPMG Hungária Kft., Ernst&Young Kft., PriceWaterhouseCoopers Kft., Deloitte & Touche Kft.) egyikét szakértői vélemény készítésével. A Felek vállalják, hogy a kiválasztott és megbízott szakértő cég véleményét magukra nézve kötelezőként fogadják el. A Bérbeadó köteles a szakértői vélemény elkészítésének a költségeit megelőlegezni, azonban a Felek ezeket a költségeket azonos arányban osztják el egymás között.
- 11.9** Minden hatályos vagy a jövőben a helyi- vagy kormányzati hatóságok vagy az Országgyűlés által az ingatlanra, a bérletre, illetve birtoklásra kivetett illetéket, adót, ÁFA-t és bármely más helyi adót ("Adók") a Bérő köteles viselni és a Bérő köteles a Bérbeadó által megfizetett Adókat a Szolgáltatási Díj részeként megfizetni. Ha a Bérlet Időtartama alatt a helyi vagy kormányzati hatóság adót vagy egyéb közterhet vet ki az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületre, a Szolgáltatási Díj Előleget a Bérbeadó automatikusan megemeli az ilyen helyi vagy kormányzati jogszabályok módosításának megfelelően, a jövőre nézve és azon hónap első napjára visszamenőleges hatállyal, amely során az adó alkalmazandóvá válik, a hónapból már eltelt időszak és a még fennmaradó időszak tekintetében arányosan. Az Adók meg nem fizetéséből vagy késedelmes megfizetéséből származó, a Bérbeadónak felróhatóan kivetett bármely bírság nem hárítható át a Bérőre és nem képezi a Szolgáltatási Díj részét.
- 11.10** A Felek megállapodnak, hogy a Szolgáltatási Díj nem foglalja magában a telekommunikációs költségeket, a Bérlemény takarítását, a közműveket, a fűtést, a hűtést,

és az elektromos áram, valamint a víz és csatorna használatát. A külön mérő által mért közművek költségeit a Bérelő köteles megfizetni a Bérbeadó által megküldött számlák alapján. A külön mérőkkel kapcsolatos költségeket Bérbeadó köteles viselni.

12. A Bérleti Díj kiigazítása

- 12.1** A Bérleti Díj összege a Bérleti Időtartam során minden év január 1-jétől kezdődő hatállyal - első alkalommal 2022. január 1-től kezdődő hatállyal - kiigazításra kerül a Fogyasztói Árindex változásai alapján.

A Bérleti Díj összegét oly módon indexálják, hogy a Felek a Bérleti Díj összegét megszorozzák a kiigazítás napján érvényes Fogyasztói Árindex (számláló) és az előző naptári év. januárjában érvényes Fogyasztói Árindex (nevező) hányadosával, azzal, hogy a Bérleti Díj soha nem lehet alacsonyabb a 10.3 pontban foglalt összegnél.

Amíg a Bérelő a Bérbeadótól a Kiigazított Bérleti Díj összegéről szóló értesítést meg nem kapja, a Bérelő a változatlan Bérleti Díjat fizeti. A Bérbeadó a Kiigazított Bérleti Díj összegéről szóló értesítésének Bérelő általi kézhezvételét követő első Bérleti Díj fizetési napon a Bérelő a Kiigazított Bérleti Díj mellett megfizeti azt az összeget is, amellyel a Kiigazított Bérleti Díj az addigi Bérleti Díjat meghaladja, és amelyet az adott év január 1-től egészen az adott Bérleti Díjfizetési napig eltelt minden egyes nap után arányosan számítanak fel.

13. Fizetések

- 13.1** A Bérelő a Bérleti Időtartam Kezdőnapjától a Bérleti Díjat (ÁFA-t is ideértve) Euróban, míg a Szolgáltatási Díj Előleget (ÁFA-t is ideértve) forintban fizeti.

- 13.2** A Bérelő a Bérleti Díj és a Szolgáltatási Díj megfizetésére havonta előre köteles a Bérbeadó által a tárgyhónapot megelőző 1. (első) napjáig kiállított számla alapján, a fizetés határideje a vonatkozó hónap 1. (első) napja. A Bérelő nem jogosult bármely fizetési kötelezettségét nem teljesíteni vagy késve teljesíteni a Bérbeadóval szemben érvényesített, vagy érvényesíteni kívánt követeléseire tekintettel.

- 13.3** A Bérbeadó köteles külön számlát kiállítani a fizetendő Bérleti Díjról és a Szolgáltatási Díj Előlegről.

- 13.4** A jelen Bérleti Szerződés alapján fizetendő összegek s Bérbeadó minden további felszólítása, értesítése, emlékeztetője nélkül, a jelen Bérleti Szerződésben foglaltak szerint válnak esedékessé. Bármely fizetési kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, ha a Bérelő által megfizetett összeg a Bérbeadó bankszámláján ténylegesen jóváírásra kerül.

- 13.5** A fizetéseket az alábbi bankszámlákra kell teljesíteni:

- Az euróban fizetendő Bérleti Díjakat a Bérbeadónak a HU69 1091 8001 0000 0095 3316 0018 SWIFT: BACXHUHB számú EUR számlájára kell megfizetni
- A forintban fizetendő Szolgáltatási Díj Előleget és Szolgáltatási Díjat a Bérbeadónak a HU43 1091 8001 0000 0095 3316 0001 számú HUF számlájára kell megfizetni;

- 13.6** A Bérleti Díjat tartalmazó első számlákat legkésőbb harminc (30) nappal a Tervezett Birtokbaadás Napja előtt ki kell bocsátani és a Bérelő köteles azt a Tervezett Birtokbaadás Napjáig vagy legkésőbb a számlán feltüntetett határidőig megfizetni. A Szolgáltatási Díj Előleget tartalmazó első számlákat legkésőbb a Tervezett Birtokbaadás Napját harminc

(30) nappal megelőzően kell kibocsátani és a Bérlo köteles azt legkésőbb a számlán feltüntetett határidőig megfizetni.

- 13.7 Ha a Bérlo részben vagy egészben nem fizeti meg a Bérleti Díjat, vagy a Szolgáltatási Díj Előleget, vagy nem fizetnek meg a jelen Bérleti Szerződés alapján esedékessé váló bármely más összeget, a Bérlo az esedékesség napjától a Bérbeadónak történő tényleges fizetés napjáig terjedő időszakra köteles Késedelmi Kamatot fizetni. Ha a fizetés esedékessége szombat, vasárnap vagy munkaszüneti nap, akkor a kamat az eredeti esedékességet követő munkanapon fizetendő.
- 13.8 A Bérlo nem jogosult a Bérbeadóval szemben fennálló bármely követelését a jelen Bérleti Szerződésből származó bármely fizetési kötelezettségébe beszámítani. A Bérlo semmilyen jogcímen nem jogosult a Díjakat csökkenteni vagy visszatartani.
- 13.9 Amennyiben a Bérlemény a Bérlonek fel nem róható okokból a Bérlo általi használatra alkalmatlan és ennek következményeként a Bérlo akadályoztatva van a Bérlemény használatában és a Bérleményt vagy annak egy részét nem használja, a Bérlo nem köteles Bérleti díj, Szolgáltatási Díjelőleg és Szolgáltatási Díj fizetésére az érintett napok és a Bérlemény érintett területei vonatkozásában.

14. Biztosítás

- 14.1 A Bérlo köteles megfelelő biztosítóval általános felelősségbiztosítási szerződést kötni és a biztosítást fenntartani a Bérlet Időtartama alatt, amely a Bérlo az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület használata, illetve birtoklása tekintetében harmadik felekkel szemben biztosítja, és amely legalább 3.000.000 Euró minimum összesített egyszeri limitösszegű fedezetet biztosít.

A Bérlo saját számlájára, saját nevében, megfelelő biztosítás megkötésére köteles, hogy biztosítsa a felelősségét, ideértve a kockázatbiztosítást, a munkavállalói felelősségbiztosítást és az általános polgári felelősségbiztosítást, ideértve a Bérleményben található bútorok és dolgok biztosítását is.

A Bérlo köteles építési-szerelési biztosítást kötni a felújítási, átalakítási munkákra, amennyiben a Bérlo ilyen jellegű munkálatokat végez a Bérleményen belül. A biztosításnak ki kell terjednie a Bérleményben és a Bérleményt magába foglaló ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben okozott bármely kár, valamint ésszerű mértékben a harmadik feleknek okozott bármely kár és veszteségre.

- 14.2 A Bérbeadó a Bérleti Időtartam alatt megfelelő biztosítókkal az alábbi biztosítási szerződéseket köteles megkötöni és azokat fenntartani:

- (i) a Bérbeadót az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület tulajdonjogával és/vagy üzemeltetésével kapcsolatban harmadik féllel szembeni felelősség esetére biztosító általános felelősségbiztosítás, amely legalább 3 millió Euró értékű összesített egyszeri limitösszegű fedezetet biztosít; valamint
- (ii) általános, minden kockázatra kiterjedő vagyon- és balesetbiztosítás, amely az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületet teljes helyreállítási értéken biztosítja az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület helyének megfelelő kerületekben a hasonló kereskedelmi épületekre vonatkozó általános biztosításokban általában szereplő kockázatokkal szemben, elegendő fedezetet biztosítva a javításra és

újjaépítésre az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület kárt vagy pusztítás előtti állapotának visszaállításához.

- 14.3** A Felek kölcsönösen lemondanak a vagyoni károk és jövedelemkiesés másik Féllel szembeni érvényesítésének jogáról és erre a biztosítójukat is kötelezik.
- 14.4** Nem mentesül azonban a Fél a másik Féllel szembeni felelősség alól a fenti 14.3. pont rendelkezései szerint a szándékosan vagy súlyos gondatlansággal okozott károk, továbbá az emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító magatartás esetén.
- 14.5** A Bérlet köteles a Szolgáltatási Díj részeként szabályszerűen megfizetni a Bérbeadónak az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület biztosítási költségét.
- 14.6** Legkésőbb a Birtokbaadás Napján és azt követően bármikor, amikor a másik Fél azt kéri, illetve évente a Felek kötelesek igazolni egymás felé, hogy az adott évre vonatkozóan megkötötték a jelen Bérleti Szerződésben előírt megfelelő biztosításokat.
- 14.7** Amennyiben a Bérlemény használatában bekövetkező változás a biztosítási díj emelését eredményezné, a Bérbeadó köteles haladéktalanul értesíteni a Bérletet a Biztosító díjemelési szándékáról, miután arról tudomást szerzett, és a Bérbeadó biztosítójának a bevonásával a Felek kötelesek ésszerű erőfeszítéseket tenni az emelés elkerülése vagy minimális szinten tartása érdekében. A Bérlet köteles a Bérbeadónak megtéríteni a biztosítási díj bármely olyan emelését, amelyet a Bérlemény használatában bekövetkező változás eredményezett a Felek által tett erőfeszítések ellenére.
- 15. A Bérleti Szerződés megszűnése, Tovább-használat**
- 15.1** A jelen Bérleti Szerződést bármelyik Fél kizárólag a jelen Bérleti Szerződésben kifejezetten meghatározott indokkal mondhatja fel.
- 15.2** Jelen Bérleti Szerződés a következő esetekben szűnik meg:
- (a) amennyiben a Bérleti Szerződést a Felek közös megállapodással megszüntetik;
 - (b) ha a Bérleti Időtartam lejár;
 - (c) minden egyéb, a jelen Bérleti Szerződésben, illetve jogszabályban meghatározott esetben.
- 15.3** A Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést írásban azonnal hatállyal felmondani, amennyiben a Bérlet ellen az illetékes bíróság felszámolási eljárást rendelt el, a Bérlet csődeljárást kezdeményezett maga ellen vagy végelszámolási eljárást elhatározó társasági határozatot hozott, továbbá, ha a Bérlet a hitelezőivel való megegyezést kezdeményez és a Bérlet a jelen pontban foglalt szerződésszegést harminc (30) naptári napon belül nem orvosolja.
- 15.4** A Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződést a Bérleti Időtartam lejáratát megelőző legkevesebb nyolc (8) napos felmondási idővel mondhatja fel, ha a Bérlet az alábbi kötelezettsége bármelyikét megszegi:

- (a) a Bérlo a Bérleti Díjról vagy a Szolgáltatási Díj Előlegről kibocsátott bármely számla megfizetésével egy (1) hónapot meghaladó késedelembe esik. Ebben az esetben a Bérbeadó felszólítja a Bérletet, hogy a fizetési kötelezettségét nyolc (8) napon belül teljesítse. Ha a Bérlo a fizetési kötelezettségét a felszólítás igazolt kézhezvételétől számított nyolc (8) napon belül nem teljesíti, akkor további nyolc (8) napos határidőn belül a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést legalább tíz (10) nap felmondási idővel felmondani, a felszólításban a fizetésre előírt határidő utolsó napját követő hónap utolsó napjára;
- (b) a Bérlo elmulasztja teljesíteni a jelen Bérleti Szerződésben vagy a jogszabályokban foglalt lényeges kötelezettségét, ideértve, de nem kizárólagosan a 9.3 és 14.1 pontok rendelkezéseibe való ütközést, a Bérbeadó által írásban megjelölt időben, de legalább harminc (30) napot biztosítva a Bérlonek. Amennyiben a Bérlo magatartása vagy tevékenysége jelen pont szerint megsérti jelen Bérleti Szerződést vagy a jogszabályokat a Bérbeadó a határidő lejártát követő tizenöt (15) napon belül jogosult a jelen Bérleti Szerződést a Bérlonek küldött értesítéssel tizenöt (15) napos felmondási idővel írásban felmondani, mely felmondási idő a felszólításban a teljesítésre az értesítésben megadott határidő utolsó napját követő hónap utolsó napjára;
- (c) a Bérlo és/vagy a személyek, akikkel a Bérlo megosztja a Bérlemény használatát, a Bérleményt nem a jelen Bérleti Szerződésben foglaltaknak megfelelően használják és jelentősen zavarják az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület többi bérlojének tevékenységét. Ilyen esetekben a Bérbeadó felhívja a Bérletet a következményekre való figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére vagy annak megismétlésétől való tartózkodásra hívja fel. Amennyiben a Bérlo a kifogásolt magatartással nem hagy fel vagy azt megismétli, a Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződést a kifogásolt magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 (nyolc) napon belül felmondani, az adott hónap utolsó napjára, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet tizenöt (15) napnál rövidebb. A felmondó nyilatkozatot nem szükséges egy előzetes értesítésnek megelőznie, amennyiben a kérdéses magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól nem várható el a Bérleti Szerződés fenntartása. Ebben az esetben a felmondó nyilatkozatot a Bérbeadó tudomásszerzésétől számított nyolc (8) napon belül írásban megadja.

A Bérleti Szerződés felmondása előtt a Bérbeadó köteles a fenti pontokban meghatározott felszólítást küldeni a Bérlonek a 15.4. pont szerinti szerződésszegés orvoslására és a Bérbeadó csak akkor jogosult felmondani a jelen Bérleti Szerződést, ha a Bérlo a 15.4. pont szerinti szerződésszegést nem orvosolta a 15.4. a)-c) pontokban meghatározott határidőig. A Bérlonek küldött, a Bérlonek a jelen bérleti szerződés alapján fennálló kötelezettségei megszegéséről szóló felszólításnak tartalmaznia kell a Bérlo által elkövetett szerződésszegés leírását, az adott szerződésszegés orvoslására a jelen bérleti szerződés rendelkezései szerint a Bérlo rendelkezésére álló időszakot és emlékeztetnie kell a Bérletet arra, hogy a Bérbeadó jogosult felmondani a jelen bérleti szerződést. A 15.4. pont szerinti felmondást legkevesebb 30 napos felmondási idővel kell adni. Kizárólag a 15.4. pontban meghatározott szerződésszegések jogosítják fel a Bérbeadót a jelen Bérleti szerződés jelen pont szerinti felmondására.

- 15.5** A Bérlo jelen Bérleti Szerződést a Bérbeadónak küldött legkevesebb 15 (tizenöt) napos felmondási idővel mondhatja fel, amennyiben a jelen Bérleti Szerződésben foglalt lényeges kötelezettségét a Bérbeadó megszegi és ezen szerződésszegés eredményeképp a Bérlo nem tudja az Engedélyezett Használatban meghatározott célra használni a Bérleményt több mint harminc (30) napon keresztül a és a Bérbeadó nem kezdi meg a szerződésszegés orvoslását az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül, és nem

orvosolja azt az itt meghatározott 30 napos időszak lejártát vagy a Bérlo értesítésének kézhezvételétől számított 15 napon belül, amelyik a későbbi.

15.6 A Felek megállapodnak, hogy a Bérlo a Bérleti Időtartam Kezdőnapjának 5. évfordulójára hatályosan, a Bérbeadó részére a Bérleti Időtartam Kezdőnapja 5. évfordulóját legalább 12 (tizenkét) hónappal megelőzően megküldött írásbeli nyilatkozatával, rendes felmondással jogosult felmondani a Bérleti Szerződést. A Feleket egyebekben rendes felmondási jog nem illeti meg.

15.7 A Bérlemény részleges vagy teljes megsemmisülése az alábbi következményekkel jár:

(a) Amennyiben a Bérlemény a Bérleti Időtartam alatt teljes mértékben megsemmisül, a Bérleti Szerződés automatikusan, azonnali hatállyal megszűnik. Ilyen esetben az előzetesen megfizetett Bérleti Díj, Szolgáltatási Díj Előleg időarányos része visszajár.

(b) Amennyiben a Bérlemény a Bérleti Szerződés teljesítése alatt részlegesen megsemmisül, bármelyik Fél jogosult (tértivevényes ajánlott levélben küldött) írásos értesítés útján a jelen Bérleti Szerződést megszüntetni, ha a Bérlemény olyan mértékű károsodást szenved, hogy a Bérlo a Bérleményben nem tudja folytatni tevékenységét, és a helyreállításhoz szükséges idő a Felek által meghatározott szükséges, ésszerű időtartamot, de legfeljebb 4 (négy) hónapot meghaladja. Jelentős mértékű károsodásnak tekinthető, ha a Helyiségek több mint 30%-a oly mértékben megsemmisül, hogy a helyreállításhoz szükséges idő meghaladja a 4 (négy) hónapot. Ebben az esetben az előzetesen megfizetett Bérleti Díjnak, Szolgáltatási Díj Előlegnek a Bérbeadó felé fennálló tartozások levonása után fennmaradó részét vissza kell téríteni a Bérlonek.

Abban az esetben, ha a Bérlemény részleges vagy teljes megsemmisülése a Bérbeadónak felróható, a Bérbeadó a Ptk. szerint felelős a Bérlonek okozott károkért.

15.8 Amennyiben a Bérlo a Bérleményt a jelen Bérleti Szerződés megszűnése után tovább használja, vagy a Bérleményt nem a jelen Bérleti Szerződésnek megfelelően szolgáltatja vissza, a tovább-használat időtartamára, illetve a Bérlemény Bérleti Szerződésnek megfelelő visszaszolgáltatásáig a Bérlo köteles Szolgáltatási Díjat, továbbá a Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleti Díjjal egyenlő mértékű kötbért, valamint a Bérleti Díjnak megfelelő mértékű használati díjat fizetni. A Szolgáltatási Díjat, a kötbért és a használati díjat a Bérbeadó tizenöt (15) naponta utólag számlázza ki, nyolc (8) napos fizetési határidővel.

15.9 A Bérbeadó bármely kötbérfizetés iránti követelése vagy a Bérlo által fizetett bármely kötbér nem érinti a Bérbeadó egyéb jogait és kötelezettségeit, ideértve a kötbérkövetelésen felüli kárigényt is. A tovább használat idejére a Bérlo jelen Bérleti Szerződésben meghatározott Szolgáltatási Díj Előleget köteles fizetni.

15.10 A Felek tudomásul veszik, hogy ha jelen Bérleti Szerződés megszűnése esetén a Bérlo késedelembe esik a Bérlemény visszaadásával, a Bérbeadó jogosult belépni a Bérlemény területére és lecserélni a zárat és csak a Bérlemény kiürítése érdekében köteles a Bérlot a Bérlemény területére beengedni.

16. Értesítések és kiegészítések

16.1 A jelen Bérleti Szerződés magyar készült és kettő- (-2) példányban került aláírásra Felek által, a Bérbeadó is és a Bérlo is egy-egy (1-1) példányra jogosult.

16.2 A Bérleti Szerződéshez nem kapcsolódik szóbeli kiegészítés. A Bérleti Szerződés bármely módosítását vagy kiegészítését írásban kell megtenni, és annak érvényességéhez mindkét Fél beleegyezése szükséges.

16.3 A jelen Bérleti Szerződéshez kapcsolódó értesítéseket, kéréseket, követeléseket és egyéb tájékoztatásokat írásban kell megtenni, valamint azokat a Felek részére, az alábbi személyek útján kell eljuttatni. Az értesítéseket megfelelően továbbítottak kell tekinteni, amennyiben azokat személyesen, futár útján, illetve ajánlott tértivevényes levélben juttatták el egy másolat e-mailben történő megküldésével a Felek részére az alábbi személyeknek címezve:

- a Bérbeadó esetében:

Hungária Greens Kft.

Borbély Zoltán figyelmébe

1138 Budapest, ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület, Váci út 121-127.

E-mail: borbely@atenor.eu

másolatban

Atenor Group SA

Laurent Collier figyelmébe

1310 La Hulpe, Avenue Reine Astrid, 92, Belgium

E-mail: collier@atenor.eu

- a Bérlet esetében:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Barta Ferenc Főépítész figyelmébe

Cím: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

E-mail: bartaf@jozsefvaros.hu

A Bérbeadó írásban értesíti a Bérlet az Üzemeltető személyéről és elérhetőségéről, és az értesítéseket az így megadott címre kell küldeni.

16.4 A Felek vagy az Üzemeltető részére küldött bármely értesítést a következő időpontban kell érvényesen kézbesítettnek tekinteni:

(a) személyes vagy futár útján való értesítés esetén, a címzett félnek való kézbesítés időpontjában;

(b) postai úton, ajánlott tértivevényes levélként való kézbesítés esetén, amikor a tértivevény aláírásra kerül, amennyiben a tértivevény nem kerül aláírásra, a kézbesítés a tértivevény postai letételét követő harmadik (3.) Munkanapon minősül megtörténtnek.

Feltéve, hogy legkésőbb ugyanaddig az időpontig e-mailben is megküldték az értesítést.

16.5 Az értesítést (a magyarországi naptárt alapul véve) Munkanapon, délelőtt 9:00 óra és délután 16:00 óra (mindkét esetben a Közép-Európai Idő alapján számolva) között kell kézbesíteni. Amennyiben az értesítést Munkanapon, délután 16:00 órát követően kézbesítik, azt a következő napon kell kézbesítettnek tekinteni.

16.6 A Felek az értesítési címükben vagy a 16. pont rendelkezései szerint értesítendő személyekben bekövetkező változásról kötelesek egymást tájékoztatni. A változás az erre vonatkozó értesítés címzett általi átvételének időpontjában válik hatályossá.

17. Vegyes Rendelkezések

- 17.1** Mindegyik Fél saját maga viseli a Bérleti Szerződés és a kapcsolódó dokumentumok elkészítésével és aláírásával kapcsolatban felmerülő ügyvédi költségeit.
- 17.2** Ha a Bérlet több személy, akkor ezen személyek egyetemleges kötelezettként állnak helyt. A Bérbeadó részéről küldött bármely értesítés jogilag hatályosnak minősül, ha azt a személyek bármelyikéhez intézték.
- 17.3** Amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely rendelkezése jogellenes, vagy a jelen Bérleti Szerződés teljesítése során azzá válik, úgy ez nem befolyásolja a Bérleti Szerződés egészének érvényességét, kivéve, ha jogellenes vagy azzá vált rendelkezés nélkül a Felek nem kötötték volna meg a jelen Bérleti Szerződést. Az ilyen jogellenes rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel kell helyettesíteni, amely a lehetőségek szerinti legnagyobb mértékben megfelel a szerződő Felek feltehető akaratának.
- 17.4** Amennyiben bármelyik fél a másik fél jelen Bérleti Szerződésben foglalt kötelezettségei megszegését túri, függetlenül annak gyakoriságától és időtartamától, azt a másik fél nem értelmezheti bármely kötelezettsége módosításaként vagy elengedéseként, arra a másik fél semmiféle jogot nem alapíthat, és a fél bármikor jogosult véget vetni a túrésnek.
- 17.5** A jelen Bérleti Szerződés valamennyi Melléklettel együttesen képezi a Felek közötti teljes megállapodást, és minden korábbi szóbeli vagy írásbeli kijelentést érvénytelennek kell tekinteni, beleértve az Előszerződést is, bármelyik Fél által ilyen kijelentésre történő hivatkozásnak semmilyen jogi hatálya nincsen. A jelen Bérleti Szerződés és a Mellékletei közötti ellentmondás esetén a Bérleti Szerződés rendelkezései irányadók.
- 17.6** Vis Maior bekövetkezése kizárja a Vis Maior által okozott esemény miatti felelősséget.
- 17.7** A Felek tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet alapján a Bérbeadó köteles az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület vonatkozásában energiahatékonysági tanúsítványt készíttetni és a Bérlet felé a jelen Bérleti Szerződés megkötésekor igazolni ennek a tanúsítványnak a meglétét. Az energiahatékonysági tanúsítvány másolatát a Bérbeadó átadja a Bérletnek és az a jelen Bérleti Szerződéshez annak 12. sz. Mellékleteként kerül csatolásra.

18. A Bérleti Szerződés Mellékletei

1.sz. Melléklet:

1.1 sz. Melléklet: Az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület helyszínrajza

1.2. sz. Melléklet: A Bérlemény általános tervrajza – Helyiségek

2. sz. Melléklet:

2.1. sz. Melléklet: Az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület műszaki specifikációja

2.2. sz. Melléklet: A Bérlemény standard kialakításának műszaki specifikációja

3. sz. Melléklet: Bérleti Kialakítási Tervek és Specifikációk

3.1. sz. Melléklet: Bérleti igények

3.2. sz. Melléklet: Kialakítási Rajz

3.3. sz. Melléklet: Bérleti Munkálatok

4. sz. Melléklet: A Bérbeadót/Üzemeltetőt és a Bérletet terhelő karbantartási és javítási kötelezettségek

5. sz. Melléklet: Az első Bérleti Díj és a Szolgáltatási Díj kiszámítása

6. sz. Melléklet: A Szolgáltatási Díj tartalma

7. sz. Melléklet: I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv

8. sz. Melléklet: II. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv

9. sz. Melléklet: Házirend és az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben történő parkolás általános szabályai

10. sz. Melléklet: Feliratok

11. sz. Melléklet: Villamos energia továbbadási szerződés

12. sz. Melléklet: Energiatanúsítvány

13. sz. Melléklet: Ütemterv

19. A Bérlet kijelentései és szavatosságvállalásai

A Bérlet az alábbi kijelentéseket és szavatosságvállalásokat teszi a Bérbeadó felé:

19.1 A Bérlet érvényesen létrejött, jogszerűen nyilvántartott és Magyarország jogszabályainak megfelelően működő jogi személy, amely vonatkozásában nincs olyan folyamatban lévő kereset, per vagy más eljárás, illetve tudomása szerint ilyenek nem fenyegetik kormányzati szerv, választott bíróság vagy bármely hasonló hatóság részéről, ami megakadályozhatná, lényegesen késleltethetné, vagy más módon lényegesen zavarhatná a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

19.2 A Bérlet a jelen Bérleti Szerződés aláírásához és az itt rögzített kötelezettségek teljesítéséhez minden szükséges felhatalmazással rendelkezik. A Bérlet minden jogi cselekményt megfelelően megtett és minden eljárást megfelelően lefolytatott, amely ahhoz szükséges, hogy a Bérlet jelen Bérleti Szerződést aláírja és az abban foglaltaknak eleget tegyen.

19.3 A jelen Bérleti Szerződést a Bérlet jogszerűen írta alá és a Bérleti Szerződésben foglaltak a Bérlettel szemben érvényes, kötelező erejű és kikényszeríthető kötelezettséget képeznek.

20. A Bérbeadó kijelentései és szavatosságvállalásai

A Bérbeadó az alábbi kijelentéseket és szavatosságvállalásokat teszi a Bérlet felé:

- 20.1** A Bérbeadó érvényesen létrejött, jogszerűen bejegyzett és Magyarország jogszabályainak megfelelően működő magyarországi gazdasági társaság, amely ellen végelszámolási-, felszámolási-, csőd-, illetve egyéb eljárás a magyar jogszabályok alapján nem folyik.
- 20.2** A Bérbeadó a jelen Bérleti Szerződés aláírásához és az itt rögzített kötelezettségek teljesítéséhez minden szükséges felhatalmazással rendelkezik. A Bérbeadó minden társasági jogi cselekményt megfelelően megtett és minden eljárást megfelelően lefolytatott, amely ahhoz szükséges, hogy a Bérbeadó jelen Bérleti Szerződést aláírja és az abban foglaltaknak eleget tegyen.
- 20.3** A jelen Bérleti Szerződést a Bérbeadó jogszerűen írta alá és a Bérleti Szerződésben foglaltak a Bérbeadóval szemben érvényes, kötelező erejű és kikényszeríthető kötelezettséget képeznek.
- 20.4** A Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személy javára olyan jog vagy kötelezettség nem áll fenn, amely a Bérleti Szerződés létrejöttét megakadályozná, illetve a Bérlet a Bérlemény rendeltetésszerű használatában akadályozná vagy zavarná.

21. Titoktartás

- 21.1** A Bérbeadó, a Bérlet és kapcsolt vállalkozásai közzétételi kötelezettségének sérelme nélkül a Felek, a Felek alkalmazottai, képviselői és ügynökei kötelesek a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseit bizalmasan kezelni - kivéve, ha az irányadó jog előírásai úgy kívánják, vagy az illetékes joghatóság bírósága másként nem dönt - a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül azokat nem közlik semmilyen harmadik féllel, kivéve a Felek vonatkozó jogtanácsosait, számviteli és egyéb szakmai tanácsadóit. A jelen Bérleti Szerződés megkötésére irányuló bármely sajtóközlemény feltételeit mindkét Félnek jóvá kell hagynia.
- 21.2** Bérlet nem tagadhatja meg a harmadik fél teljes körű tájékoztatását engedélyező írásos hozzájárulását, amennyiben a Bérbeadó a Bérlemény, a Bérleményt is tartalmazó ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület, vagy a Bérbeadó, mint projektársaság értékesítése kapcsán ezt írásban kéri a Bérlettől.
- 21.3** A Felek kijelentik, hogy jogosultak a jelen Bérleti Szerződéssel összefüggésben a képviselőként, illetve kapcsolattartó személyként megadott személyek személyes adatait a másik Fél rendelkezésére bocsátani. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az így tudomásukra jutott személyes adatokat, bizalmasan és a hatályban lévő adatvédelmi jogszabályok rendelkezéseivel összhangban kezelik.

22. Irányadó jog

A jelen Bérleti Szerződésre és annak értelmezésére a magyar jog az irányadó. A jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII törvény rendelkezései az irányadók.

23. Független Szakértő, Választottbíróági eljárás

- 23.1** A jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi műszaki kérdésében a Független Szakértő döntését kell kérni, különös tekintettel a kifejezetten a Független Szakértő hatáskörébe sorolt kérdésekre.

23.2 Az ügy műszaki vonatkozásaiban a Független Szakértő által hozott és kihirdetett döntés nem fellebbezhető vagy támadható meg, és a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szakértői véleményt magukra nézve kötelezőnek ismerik el kivéve abban az esetben, ha a Független Szakértő döntése nyilvánvalóan hibás vagy helytelen vagy a Független Szakértő döntését csalással vagy súlyos gondatlansággal hozta meg, mely esetben a jelen Szerződés bármilyen egyéb rendelkezése ellenére a választott bírók jogosultak a Független Szakértő döntését bármelyik Fél kérelmére hatályon kívül helyezni. A fentiekre tekintet nélkül a szakértői vélemény Független Szakértő általi átadását követő öt (5) Munkanapon belül mindegyik Fél jogosult pontosítást kérni vagy kérdéseket feltenni, abban az esetben, ha a Független Szakértő az eléje utalt valamely ügyben nem foglalt állást, vagy ha a Felek úgy gondolják, hogy a szakértői véleményt pontosítás miatt kiegészíteni szükséges. Ebben az esetben a Független Szakértő szakértői véleményét öt (5) Munkanapon belül köteles kiegészíteni vagy pontosítani. A kiegészített/pontosított szakértői véleményt a Felek nem támadhatják meg, vagy nem vitathatják.

23.3 A Független Szakértő által elbírált bármely ügyet akkor lehet a 23.4 pont szerint választott bíróság elé utalni, ha a jogvita nem csak műszaki, hanem jogi kérdésekre is kiterjed, vagy abban az esetben, ha bármelyik Fél a Független Szakértő döntését nem tartja tiszteletben, azonban a választott bíróságot ebben az esetben is köti a Független Szakértőnek az ügy műszaki kérdéseiben hozott döntése. Amennyiben a Független Szakértő által eldöntött ügy választott bíróság elé kerül, a választott bíróság jogosult a Független Szakértői vélemény kiegészítését vagy pontosítását is kérni.

23.4 A jelen Bérleti Szerződésből eredő, a Független Szakértő által jogerősen el nem döntött valamennyi jogvitával kapcsolatban, vagy ha bármely Fél nem hajtja végre a Független Szakértő döntését, a Felek az állami bírósági utat kizárják és alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbírók kizárólagos és végleges döntésének. A Választottbírók a saját (Gyorsított Eljárásra vonatkozó Alszábályzat rendelkezéseivel kiegészített) Eljárási Szabályzata szerint jár el. Az eljáró választottbírók száma három. Továbbá, ha a Független Szakértő nem hozza meg a döntését a fenti 23.2 pontban foglalt határidőig, a Felek bármelyike szintén kezdeményezhet az adott kérdésben választott bírósági eljárást a Független Szakértő véleményének az adott Fél általi kézhezvétele előtt. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. A választott bírósági eljárás helye Budapest, Magyarország. A Választott bíróság az irányadó magyar jog szerint hozza meg döntését. A Választott bíróság döntése végleges és jogerős, és Felek kötelezik magukat arra, hogy a Választott bíróság ítéleteit végrehajtják. Ha a Választott bíróság előtt lefolytatott eljárás során műszaki kérdésekben döntés szükséges, a Választott bíróság köteles kérni a Független Szakértő véleményét, és - amennyiben az eljárást nem a 23.2 pontnak megfelelően indították, - a Független Szakértő korábbi véleményeit a Választott bíróság nem változtathatja meg.

24. A Bérleti Szerződés megtárgyalása

A Bérlet kijelenti, hogy lehetősége volt a jelen Bérleti Szerződés rendelkezéseinek a megtárgyalására.

A FELEK A JELEN BÉRLETI SZERZŐDÉST a fent megjelölt napon, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

**Hungária Greens Kft.
Bérbeadó:**

Dr. G.

29

34

Laurent Collier
ügyvezető

Borbély Zoltán
ügyvezető

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:

Pikó András
polgármester

2.021

30

35

Bútorjegyzék**új bútorokra az orvosok számára:**

- 1-1 db szabvány méretű hűtő a veszélyes hulladék, illetve a gyógyszerek tárolására,

67.590 Ft x 2

135.180 Ft

- 4 db egyajtós (vagy 2 db kétajtós) bútorlap **zárható szekrény, polcos** (min. 60x60x180 cm legyen, ha egyajtós – sz x mé x m) eü. eszközök és iratok tárolására a raktárban.

67.990 Ft x 4

271.960 Ft

- 2 db kétszemélyes (vagy négy darab 1 személyes) hosszúajtós min. 40 cm széles, **zárható öltözőszekrény** bútorlapból az öltözőbe.

50.100 Ft x 2

100.200 Ft

- 2 darab fiókos, görgős konténer bútorlapból **zárható – fekete** színben az orvosi rendelőbe az L-alakú asztalhoz. (45x60x55 cm szxméxm)

54.990 Ft x 2

109.980 Ft

- 1 darab zárható **teli ajtós fali méregszekrény** bútorlapból a fektetőbe. 60x120x34 (sz x m x mé)

35.052 Ft x 2

70.104 Ft

- 1 darab **vizsgáló pamlag** (fektető ágy) **50 cm magas** a fektetőbe.

95.000 Ft

- A nővérszobában 2 db betegültető szék:

9.990 Ft x 2

19.980 Ft

- A nővérszobába 1 db nagyméretű **íróasztal (L-alakú)** BAL - fehér (160x110cm)

64.990 Ft x 2

129.980 Ft

- A nővérszobába 2 db **zárható ajtós (belül polcos)** és 2 db **zárható fiókos szekrény**, max. 120 cm magasságú.

89.990 Ft x 2

179.980 Ft

1 db fiókos elem (80x45x80 cm szxméxm) zárható, fehér

119. 990 Ft;

1 db fiókos tároló kombináció (80x45x160 cm szxméxm) zárható, fehér

129.990 Ft

- 1 darab 2 ajtós (üvegajtós) álló gyógyszer és műszerszekrény 1 darab (75x38x169 cm széxméxm)

64.990 Ft

- 1 darab orvosi fellépő zsámoly a rendelőbe (fehér)

4.990 Ft

- 2 darab görgős műbőr irodaszék a rendelőbe (fekete)

16.990 Ft x 2

33.980 Ft

- 1 db zuhanykabin meglévő tálcára

46.000 Ft

ÖSZESEN:

1.512.304. Ft

új bútorok a nővérek számára:

- 1 darab műszer- és kötszerszekrény

108.000 Ft

- 1 darab mérlegasztal

108.000 Ft

- 1 darab irattartó szekrény

135.000 Ft

- 1 darab fekvőhely

67.000 Ft

- 1 darab vizsgálóasztal

51.000 Ft

- 1 darab faliszekrény

57.000 Ft

- 1 darab számítógép asztal

70.000 Ft

2.12.1

17.37

- 1 darab műszerasztal	86.000 Ft
- 1 darab zárható íróasztal	81.000 Ft
- 1 darab forgószék fehér műbőr	34.000 Ft
- 1 darab betegszék fehér műbőr	20.000 Ft
- 1 darab nyitott polcos szekrény	108.000 Ft

ÖSSZESEN: 925.000. Ft

ÖSSZESÍTVE: 1.512.304. Ft + 925.000 Ft = 2.437.304. Ft

2.437

38

3. little

