

10/65/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága  
Előterjesztő neve: Nemes Gábor István ügyosztályvezető

1.6. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2024. július 2-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Hungária Greens Kft.-vel kötött bérleti szerződés módosítására**

Előterjesztő: Nemes Gábor István ügyosztályvezető, Humánszolgáltatási Ügyosztály

Készítette: Jakab-Kraft Nikoletta ügyintéző, dr. Pusztai Péter Attila ügyintéző, Humánkapcsolati Iroda

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet:

1. számú melléklet Hungária Greens Kft. – szerződés
2. számú melléklet Hungária Greens Kft – szerződésmódosítás-tervezet

Érkezett:	92 JÓF 770Z	Szám:	02/193 - 7/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Emmár Rita	EA	

### Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

#### L Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 9. pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat feladata különösen az egészségügyi alapellátás, ennek keretében a háziorvosi ellátásról való gondoskodás.

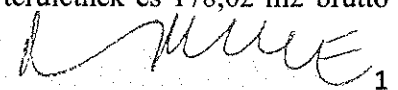
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 21/2019. (II. 21.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Hungária körút 18. szám alatti ingatlan orvosi rendelőként történő használatának megszüntetése céljából helyiség bérleti előszerződést (továbbiakban: helyiségbérleti előszerződés) köt a Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társasággal (1138 Budapest, Váci út 121-127, cégjegyzékszám: 01-09-302530, adószám: 26111863-2-41, képviselik: Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők, a 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 m<sup>2</sup> 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 7.527.000,-Ft,-Ft összegben az Önkormányzat működési bevételeinek terhére, továbbá felkérte a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat az érintett évek költségvetésének készítésénél vegye figyelembe. A Képviselő-testület 303/2020. (VII.16.) számú határozata és a 2019. március 13-án megkötött előszerződés alapján a Felek között 2020. augusztus 24. napján jött létre a bérleti szerződés.

A helyiségbérleti szerződés megkötését követően a 17. számú és 18. számú orvosi körzetek (Százados-negyed lakosai) egészségügyi alapellátását biztosító egészségügyi szolgáltatók (17. orvosi körzet tekintetében a Cípus 2007 Egészségügyi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság; a 18. orvosi körzet vonatkozásában az M-E Egészségügyi és Szolgáltató Betéti Társaság) 2020. október 01. napjától az újonnan kialakított háziorvosi rendelőben látják el egészségügyi feladataikat.

Jelen előterjesztés tárgya a 2020. augusztus 24. napján kötött bérleti szerződés módosítása a háziorvosok bevonásával történt az orvosi rendelő területcsökkentéséről szóló tárgyalások eredményessége folytán. A területcsökkentés következtében a bérbe vett terület új mérete 168,42 m<sup>2</sup> nettó területnek és 178,02 m<sup>2</sup> bruttó helyiség területnek felel meg.

ÉRKEZETT

2024. JÚN 26.



1



Fentiek alapján javaslom az előterjesztés 2. számú mellékletét képező a Hungária Greens Kft-vel kötött bérleti szerződést módosító szerződés megkötését.

## **II. A betérjesztés indoka**

A Hungária Greens Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítása érdekében szükséges, hogy a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság a 2024. július 2-i ülésén meghozza döntését.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja, hogy az Önkormányzat a Hungária Greens Kft-vel 2020. augusztus 24-én kötött bérleti szerződést módosítsa, tekintettel a szerződésben érintett orvosi rendelő (bérlemény) területének csökkentésére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, nem eredményez többletkiadást az Önkormányzat részére. A területcsökkentés eredményeképpen a rendelő helyiségbérleti díja, valamint az egyéb szolgáltatási díjak és közüzemi díjak csökkenése várható, amely az Önkormányzat számára kiadás csökkenést jelent.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Mötv. 23. § (5) bekezdésének 9. pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat feladata különösen az egészségügyi alapellátás, ennek keretében a háziorvosi ellátásról való gondoskodás.

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 Második részén (a helyiségbérlet szabályai) alapszik.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. sz. melléklet 1.1 pont 1.1.3. alpontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről, ide nem értve a polgármesteri, más bizottság hatáskörébe tartozó és a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60.§-a, az SZMSZ 30.§ (1) bekezdése és a 35.§ (2) bekezdése értelmében a döntés egyszerű szavazattöbbséget igényel. Az Mötv. 46.§ (1) bekezdése és a 60.§-a alapján az előterjesztést a Bizottság nyilvános ülésen tárgyalja.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület

#### Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának

...../2024. (VII.02.) számú határozata

#### a Hungária Greens Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítására

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy:

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Hungária Greens Kft. (1034 Budapest, Bécsi út 68-84, cégjegyzékszám: 01-09-302530, adószám: 26111863-2-41, képviselik: Schömer Norbert és Laurent Collier ügyvezetők) között 2020. augusztus 24-én létrejött bérleti szerződést módosítja az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
2. felkéri a polgármestert a határozat 1. pontja szerinti, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező szerződésmódosítás aláírására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. július 2., 2. pont esetében: 2024. július 10.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Humánszolgálati Ügyosztály, Humánkapcsolati Iroda

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztő előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. június 26.

  
Nemes Gábor István  
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: HUMÁNSZOLGÁLTATÁSI ÜGYOSZTÁLY HUMÁNKAPCSOLATI IRODA

LEÍRTA: KARAKASNÉ KÉPÍRÓ ÁGNES HUMÁNKAPCSOLATI IRODA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Á. Á. Á.*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

ELLENŐRIZTE:

*[Signature]*  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

*[Signature]*  
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

SÁTLY BALÁZS *S.K.*  
A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*[Signature]*

Oldal: 246/2020

**Dátum: 2020. július 31.**

**HUNGÁRIA GREENS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

mint Bérbeadó

és

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

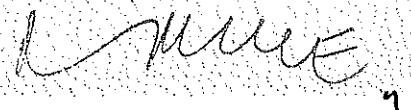
mint Bérlő

---

---

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

**ARÉNA BUSINESS CAMPUS A ÉPÜLET**



## BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen Bérleti Szerződés 2020. július 31. 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, cégjegyzékszáma: 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 háziiorvosi és védőnői rendelő céljára, ahol a Bérlő felnőtt és gyermek háziiorvosi 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 fizető, 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 ellenértékéeként - 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, csövezeték, vízelnyelő, ereszcsonna, szellőző, légvezeték, 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 felszerelési 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 Bérlo 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: BACXHUBH kód alatt euróban vezetett bankszámlája; vagy a Bérbeadó által a Bérlo 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;

„Kisebb 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 m<sup>2</sup> 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 Bérlo, és „Fél" jelentése, a Felek bármelyike külön-külön;

„Bérlemény" jelenti a Bérlo 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 Bérlo 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. július 31. napját;

„**Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnap**” jelenti 2020. július 31. 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;

„**Bérlelői 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;

„**Bérlelői 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.

## 2. Értelmező rendelkezések

- 2.1 Ha a Bérlore a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott kötelezettségvállalások vagy feltételek következtében korlátozás vonatkozik, a korlátozás magában foglalja a Bérló azon kötelezettségét, hogy nem engedi és nem teszi lehetővé más olyan személyek számára a korlátozás megszegését, akik állításuk szerint a Bérlön keresztül vagy a Bérló 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 "Bérló" 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 Bérló bérbe veszi az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületén belüli Bérleményt az alábbiak szerint:
  - az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület földszintjén található Helyiségek, amely 495 m<sup>2</sup> nettó területnek és 523,22 m<sup>2</sup> 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 Bérló 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 Bérló nem jogosult a Bérleményt üzleti és/vagy orvosi tevékenység folytatása céljából használni.
- 4.3 Hosszabbítási Jog: A Felek a Bérleti Időtartam lejárata előtti 90 (kilencven) napon belül egyeztetnek a Bérleti Szerződés időtartamának meghosszabbításáról.
- 4.4 A Bérló 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 ("**Bérbeadói Munkálatok**"). A Felek megállapodnak, hogy az Ütemtervben foglalt összes kialakítási határidőt betartják. Az Ütemterv tartalmazza a Bérbeadói 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 Specifikációktól, 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 teljesíthetők (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 megkezdéséig 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 tervezőt, a szaktanácsadót, 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő átadja a Bérbeadónak a Bérleményre kötelezően megköthető építési-szerelési biztosítás (CAR) kötvényt, amelynek a Bérbeadó a kedvezményezettje és a Bérlemény a biztosított vagyontárgy, úgy a Bérelő 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 Bérelő nem jogosult bútorozási munkát végezni és berendezéseket bevinni a Bérleménybe. A Bérelő 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 bérlőjének. A Bérelő, vagy a Bérelői Kialakítási Munkálatokat végző kivitelező felel a Bérbeadónak vagy bármely harmadik félnek okozott bármely veszteségért vagy kárért. Ha a Bérelő vagy a Bérelői Kialakítási Munkálatokat végző kivitelező a munkákat nem szakszerűen végzi, a Bérbeadó jogosult követelni a Bérelőtől, hogy a Bérelő vagy a Bérelő kivitelezője hagyja el a Bérlemény területét és bármely még hátralévő kialakítási munkát egy megfelelő szakmai hozzáértéssel rendelkező kivitelező végezze el. Ha a Bérelő vagy a Bérelőnek a Bérelői 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 Bérelői Kialakítási Munkálatok elvégzése érdekében nem tekintendő birtokbaadásnak.

- 5.6** A Bérelő köteles a Bérelői 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 Bérelő tevékenysége miatt a Bérlemény birtokbavételéhez bármilyen működési engedély szükséges, ennek beszerzéséről Bérelő saját felelősségére, kockázatára és költségére köteles gondoskodni. Az engedélyek beszerzése során felmerülő bármely esetleges, a Bérelő érdekkörébe tartozó okból bekövetkezett késedelem nem befolyásolja a Bérelőnek a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeit.

- 6.2 Bérló jogosult elhalasztani a Bérlemény birtokbavételét, amennyiben a Bérbeadó nem képes a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni azt. A fent említett eset kivételével a Bérló nem jogosult a Bérlemény átvételét visszautasítani a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem akadályozó Kisebb Hibák miatt. Ha a Bérló 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 késedelme a Bérló 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 készültségi szintjéről és egy másik napot tűznek ki a birtokbaadásra. A Bérló 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 Bérloi Kialakítási Munkálatok Kezdetétől a Bérló köteles betartani a Bérlemény használatára vonatkozó szabályokat és előírásokat, ideértve korlátozás nélkül a 9. sz. Mellékletet (*Az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület Házirendje és általános parkolási szabályai*).
- 6.4 A Felek megállapodnak, hogy ha a Birtokbaadás Napja a Tervezett Birtokbaadás Napjához képest korábban bekövetkezik és a Bérló a Bérleményt vagy annak bármely részét a Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnapja előtt birtokba veszi, a Bérló köteles a Díjakat, illetve azoknak a birtokba vett területtel arányos részét attól a naptól kezdve megfizetni, amelyen a Bérló 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 Bérló köteles elszállítani, függetlenül attól, hogy azokat a Bérló vagy a Bérbeadó szerelte vagy építette be. Birtokbaadáskor és az I. sz. Birtokbaadási Jegyzőkönyv aláírásakor a Felek jegyzőkönyvben meghatározzák azokat a berendezéseket, szerelvényeket és kialakításokat, amelyeket a Bérló jogosult és/vagy köteles a Bérlemény visszaadásakor eltávolítani.
- 6.7 Ha a Bérleti Időtartam Kezdőnapja olyan okból, amelyért a Bérló felelős, késik a Tervezett Bérleti Időtartam Kezdőnapjához képest (ideértve, de nem kizárólag a Birtokbaadás Napjának a Tervezett Birtokbaadás Napjához képesti késedelmét), a Bérló 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 Bérló felelősségi körébe, ha a Bérbeadó vitatja, hogy a Bérlemény átvételének Bérló 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 Bérelt 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 szermény 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.

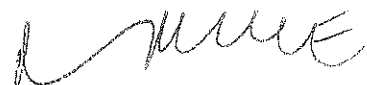
Bérbeadó ezúton feltétel nélkül és visszavonhatatlanul vállalja, hogy megtéríti a Bérlo összes olyan igazolt kárát, vele szemben kiszabott bírságot, illetve benyújtott követelést, amelyet a Bérlo azért szenvedett el, mert a Bérbeadó által a jelen bérleti szerződés alapján tett bármely nyilatkozat és 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 albérlői 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 háritani.



- 7.6 A Bérelő 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 Bérelő nem köteles olyan szerelvényt vagy berendezést eltávolítani, amely a Bérleti Szerződés megszűnése vagy lejáta esetén az épület szerkezetében történő károkozás nélkül eltávolítható, valamint nem köteles a Bérleményt az eredeti állapotába visszaállítani. Azonban, ha a Bérelő 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 Bérelő feladata. A Bérleményben a Bérelő által végzett munkálatok során a vonatkozó munkavédelmi és tűzvédelmi szabályokat maradéktalanul be kell tartani, a vonatkozó szabályok betartása és betartatása Bérelő felelőssége, azok esetleges megszegéséből származó következményekért a Bérbeadó nem tehető felelőssé.
- 7.8 A kialakítás során történő felszerelés és/vagy telepítés során a Bérelő 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 Bérelő nem építhet be, illetve nem telepíthet. A 400 kg/m<sup>2</sup>-t meghaladó terhelést jelentő berendezés telepítését megelőzően a Bérelő köteles a Bérbeadóval előzetesen egyeztetni a berendezés telepítési helyét.
- 7.9 Amennyiben a Bérelő a fentiekben részletezett kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a Bérlőt a szabálytalanul, szerződésellenesen beépített berendezés vagy felszerelés haladéktalan eltávolítására felszólítani. Amennyiben a Bérelő ezen felszólításnak nem tesz eleget, ez súlyos szerződésszegésnek minősül és a Bérbeadó jogosult a Bérelő költségén eltávolítani a felszereléseket.
- 7.10 Amennyiben bármely Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő érdekkörébe tartozó vagy a Bérelő tevékenységével összefüggő okból tartózkodtak a Bérlemény területén. A Felek rögzítik, hogy minden, a Bérelő által meghívott és/vagy a Bérleménybe beengedett személy vendégnek tekintendő. A Bérelő 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 Bérelő felé semmilyen olyan kár, veszteség vagy kellemetlenség okozásáért, amely jogszabály alapján nem tartozik a Bérbeadó felelősségi körébe, beleértve, de nem kizárólagosan a közműszolgáltatásokat, valamint amelyeket a Bérelő 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 Bérelő részére biztosított közmű-kapacitási jogokat nem korlátozza. Amennyiben az ilyen munkálatok végzése a Bérelő tevékenységét nagymértékben zavarja vagy akadályozza, a Bérbeadó köteles Bérelőt öt (5) Munkanappal korábban írásban tájékoztatni az ilyen munkálatok végzésének idejéről, melynek időtartama alatt a Bérelő mentesül a Díjak megfizetése alól az érintett napok és a Bérlemény érintett területe vonatkozásában, kivéve, ha a munkálatokat a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelőre.

- 7.16** A Bérbeadó köteles elhelyezni a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő, saját költségén, feltüntesse a Bérelő cégnevét, vagy egyéb cégjelzéseket az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület homlokzatán vagy tetején, illetve a Helyiségek bejáratánál, feltéve hogy a Bérelő lehetővé tette a Bérbeadó számára, hogy a terveket megismerje, a Bérbeadó a terveket jóváhagyta, a Bérelő 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 Bérlemény ablakain vagy kívülről látható bármely más részén bármely jelzést vagy feliratot elhelyezni.

## **8. A Bérlemény karbantartása és javítása**

- 8.1** A Bérlet vállalja, hogy a Bérleménynek az 1. 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 Bérleményben végzett minden fejlesztésre és kiegészítésre és a Bérbeadó bármilyen jellegű, a Bérleménybe beépített vagy felszerelt eszközeire. A Bérletet terhelő karbantartási és javítási feladatok meghatározását a 4. sz. Melléklet tartalmazza.
- 8.3** A Bérlet köteles a Bérlemény dekorációját az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületben szokásos, megfelelő színvonalon fenntartani.
- 8.4** A Bérbeadó jogosult a Bérletet 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 Épületére 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 ígérennyel 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 ARENA 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 foglaltakat 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 indokolatlanul 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 indokolatlanul 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 /m<sup>2</sup>/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 szerződéses 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 Bérelő nem adja át az Óvadékot vagy annak összegét nem egészíti ki határidőben, a Bérbeadó választása szerint jogosult érvényesíteni a Bérelő kötelezettségei teljesítésére vonatkozó igényét, vagy felmondani a Bérleti Szerződést a 15. pontnak megfelelően, és a Bérelő köteles a Bérbeadó minden ebből eredő kárát megtéríteni (ideértve a Bérleti Szerződés megkötéséhez kapcsolódó összes költséget). Az ilyen felmondás úgy tekintendő, hogy az a Bérelő hibájából következett be. A fentiekre tekintet nélkül, amennyiben az Óvadék nem kerül határidőben átutalásra a Bérbeadó Bankszámlájára, vagy ha a Bérelő nem egészíti ki az Óvadék összegét, a Bérbeadó jogosult a Bérlemény Bérelő részére történő átadását megtagadni mindaddig, amíg a Bérelő át nem utalja az Óvadékot, vagy amíg az Óvadék összegét a Bérelő ki nem egészítette.
- 10.8** A Bérbeadó legkésőbb a jelen Bérleti Szerződés megszűnésétől számított kilencvenedik (90.) napon köteles visszaszolgáltatni az Óvadékot a Bérelő 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 Bérelő valamely szerződésszegését nem orvosolta, vagy a Bérbeadónak a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérelővel szemben követelése áll fenn.
- 10.9** Óvadék helyett a Bérelő jogosult egy jó nevű bank által kibocsátott, visszavonhatatlan és feltétel nélküli, a Bérbeadó első felszólítására teljesítendő bankgaranciát nyújtani a Bérbeadónak ("Bankgarancia"). Jelen Bérleti Szerződés Óvadéokra vonatkozó feltételei *mutandis mutandis* alkalmazandók a Bankgaranciára is.
- 10.10** A Bankgarancia tervezetét, a bank nevének megjelölésével a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő megszegi a jelen Bérleti Szerződésben foglalt alábbi kötelezettségeit, ideértve, de nem kizárólagosan, amennyiben:

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

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

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

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

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

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

## **11. Szolgáltatási Díj**

**11.1** 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 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 Bérelővel 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 Bérelőnek megküldeni a javaslatát az általa igénybe venni kívánt további szolgáltatásokra vonatkozóan, valamint az alátámasztó iratokat és a tervezett ellenszolgáltatást, és azokhoz a Bérelő 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 Bérelővel folytatott előzetes megbeszélések alapján. Az egyeztetési kötelezettség keretein belül a Bérbeadó köteles a Bérelőnek eljuttatni a javaslatát a Szolgáltatási Díj Előlegre vonatkozóan, valamint egy nyilatkozatot annak lehetséges emeléséről és az emelés szükségességéről és a Bérelő jogosult azokhoz megjegyzéseket fűzni.

**11.4** A Bérelő 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 / m<sup>2</sup> / hónap + ÁFA.

- 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 Bérló jogosult betekinteni a Szolgáltatási Díj elszámolást alátámasztó dokumentumokba, azokról másolatot készíteni és azokat a saját könyvvizsgálójával átnézetni. Ha a Bérlőnél 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 Bérlőnek. A Bérbeadó által küldött értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül a Bérló jogosult kérni a Szolgáltatásokhoz kapcsolódó és a Szolgáltatási Díjra/Szolgáltatási Díjelőlegre vonatkozó valamennyi dokumentum áttekintését és vizsgálatát. A Bérló e kérésére a Bérbeadó köteles a Bérló által kért valamennyi dokumentumot, illetve azok másolatát, beleértve, de nem kizárólag a szolgáltatási szerződéseket, teljesítés-igazolásokot és számlákat áttekintés és vizsgálat céljából a Bérló rendelkezésére bocsátani a Bérbeadó által a Bérlőnek felszámított bármely költség nélkül. Bérló jogosult másolatot készíteni ezekről a dokumentumokról vagy ilyen másolatok kiadását kérni a Bérbeadótól. Valamennyi dokumentum Bérló általi kézhezvételét követő 20 (húsz) Munkanapon belül a Bérló jogosult kifogást benyújtani a Szolgáltatási Díj bármely tételével kapcsolatban. A Bérló a Szolgáltatási Díj nem vitatott tételeiről jogosult új, szabályosan kibocsátott számlát kérni a Bérbeadótól.
- 11.7** A Bérló köteles a Szolgáltatási Díj elszámolásra vonatkozó megjegyzéseit annak kézhezvételétől számított húsz (20) Munkanapon belül megtenni. A Bérbeadó köteles a Bérló megjegyzéseire válaszolni, a megjegyzések kézhezvételétől számított legkésőbb harminc (30) Munkanapon belül. Ha a Bérlőnél túlfizetés áll fenn, a Bérbeadó a többletet csökkentő tényezőként veszi figyelembe a következő számla kibocsátásáig fizetendő Szolgáltatási Díj Előleg számításakor. A Bérló 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 Bérló köteles viselni és a Bérló 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 Bérlóre 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 Bérlo 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 Bérlo a Bérbeadótól a Kiigazított Bérleti Díj összegéről szóló értesítést meg nem kapja, a Bérlo a változatlan Bérleti Díjat fizeti. A Bérbeadó a Kiigazított Bérleti Díj összegéről szóló értesítésének Bérlo általi kézhezvételét követő első Bérleti Díj fizetési napon a Bérlo 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 Díj fizetési napig eltelt minden egyes nap után arányosan számítanak fel.

## 13. Fizetések

13.1 A Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo 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 Bérelő köteles azt legkésőbb a számlán feltüntetett határidőig megfizetni.

- 13.7** Ha a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő nem jogosult a Bérbeadóval szemben fennálló bármely követelését a jelen Bérleti Szerződésből származó bármely fizetési kötelezettségébe beszámítani. A Bérelő semmilyen jogcímen nem jogosult a Díjakat csökkenteni vagy visszatartani.
- 13.9** Amennyiben a Bérlemény a Bérelőnek fel nem róható okokból a Bérelő általi használatra alkalmatlan és ennek következményeként a Bérelő akadályoztatva van a Bérlemény használatában és a Bérleményt vagy annak egy részét nem használja, a Bérelő nem köteles Bérleti díj, Szolgáltatási Díjelőleg és Szolgáltatási Díj fizetésére az érintett napok és a Bérlemény érintett területei vonatkozásában.

#### **14. Biztosítás**

- 14.1** A Bérelő köteles megfelelő biztosítóval általános felelősségbiztosítási szerződést kötni és a biztosítást fenntartani a Bérlet Időtartama alatt, amely a Bérelőt 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 Bérelő 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 Bérelő köteles építési-szerelési biztosítást kötni a felújítási, átalakítási munkákra, amennyiben a Bérelő 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 kárra, valamint ésszerű mértékben a harmadik feleknek okozott bármely kárra és veszteségre.

- 14.2** A Bérbeadó a Bérleti Időtartam alatt megfelelő biztosítókkal az alábbi biztosítási szerződéseket köteles megkötni 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

---

újjáépítésre 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 lejáratá előtt 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 Bérletnek. 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 Bérletnek 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 bérlőjének 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 tudomás szerzésétől számított nyolc (8) napon belül írásban megadja.

A Bérleti Szerződés felmondása előtt a Bérbeadó köteles a fenti pontokban meghatározott felszólítást küldeni a Bérletnek 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 Bérletnek küldött, a Bérletnek 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 Bérló értesítésének kézhezvételétől számított 15 napon belül, amelyek a későbbi.

**15.6** A Felek megállapodnak, hogy a Bérló 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 Bérló 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 Bérlónek.

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

**15.8** Amennyiben a Bérló 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 Bérló 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 Bérló által fizetett bármely kötbér nem érinti a Bérbeadó egyéb jogait és kötelezettségeit, ideértve a kötbérvetelésen felüli kárigényt is. A tovább használat idejére a Bérló jelen Bérleti Szerződésben meghatározott Szolgáltatási Díj Előleget köteles fizetni.

**15.10** A Felek tudomásul veszik, hogy ha jelen Bérleti Szerződés megszűnése esetén a Bérló késedelembe esik a Bérlemény visszaadásával, a Bérbeadó jogosult belépni a Bérlemény területére és lecserélni a zárat és csak a Bérlemény kiürítése érdekében köteles a Bérlőt 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 Bérló 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](mailto:borbely@atenor.eu)

másolatban

Atenor Group SA

Laurent Collier figyelmébe

1310 La Hulpe, Avenue Reine Astrid, 92, Belgium

E-mail: [collier@atenor.eu](mailto:collier@atenor.eu)

- a Bérlető esetében:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Barta Ferenc Főépítész figyelmébe

Cím: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

E-mail: [bartaf@jozsefvaros.hu](mailto:bartaf@jozsefvaros.hu)

A Bérbeadó írásban értesíti a Bérletőt 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 Bérelő 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 tűri, függetlenül annak gyakoriságától és időtartamától, azt a másik fél nem értelmezheti bármely kötelezettsége módosításaként vagy elengedéseként, arra a másik fél semmilyen jogot nem alapíthat, és a fél bármikor jogosult véget vetni a tűrésnek.
- 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 Bérelő felé a jelen Bérleti Szerződés megkötésekor igazolni ennek a tanúsítványnak a meglétét. Az energiahatékonysági tanúsítvány másolatát a Bérbeadó átadja a Bérelőnek és az a jelen Bérleti Szerződéshez annak 12. sz. Mellékletként 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: Bérleői Kialakítási Tervek és Specifikációk

3.1. sz. Melléklet: Bérleői 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 Bérlető kijelentései és szavatosságvállalásai

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

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

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

## 20. A Bérbeadó kijelentései és szavatosságvállalásai

A Bérbeadó az alábbi kijelentéseket és szavatosságvállalásokat teszi a Bérlető 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 Bérletől.
- 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, Választottbírói 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 véleményt 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 Választottbíróság kizárólagos és végleges döntésének. A Választottbíróság a saját (Gyorsított Eljárásra vonatkozó Alszabályzat 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 Bérlető 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.

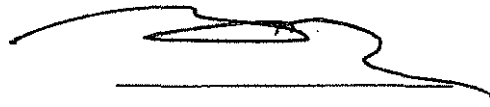
Budapest, 2020. augusztus 24.



Laurent Collier  
ügyvezető

Hungária Greens Kft.

Bérbeadó:



Borbély Zoltán  
ügyvezető

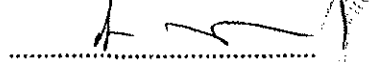
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:



Pikó András  
polgármester


Jogi szempontból ellenjegyzem:



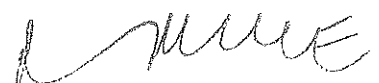
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző nevében és képviselésében

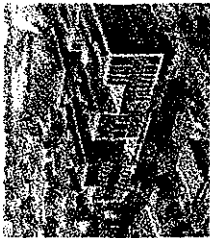
DR SENGEL ÉVA  
JOGI IRÓDÁVEZETŐ

Fedezete: a 11304  
Pénzügyileg ellenjegyzem:



Páris Gyuláné  
gazdasági vezető





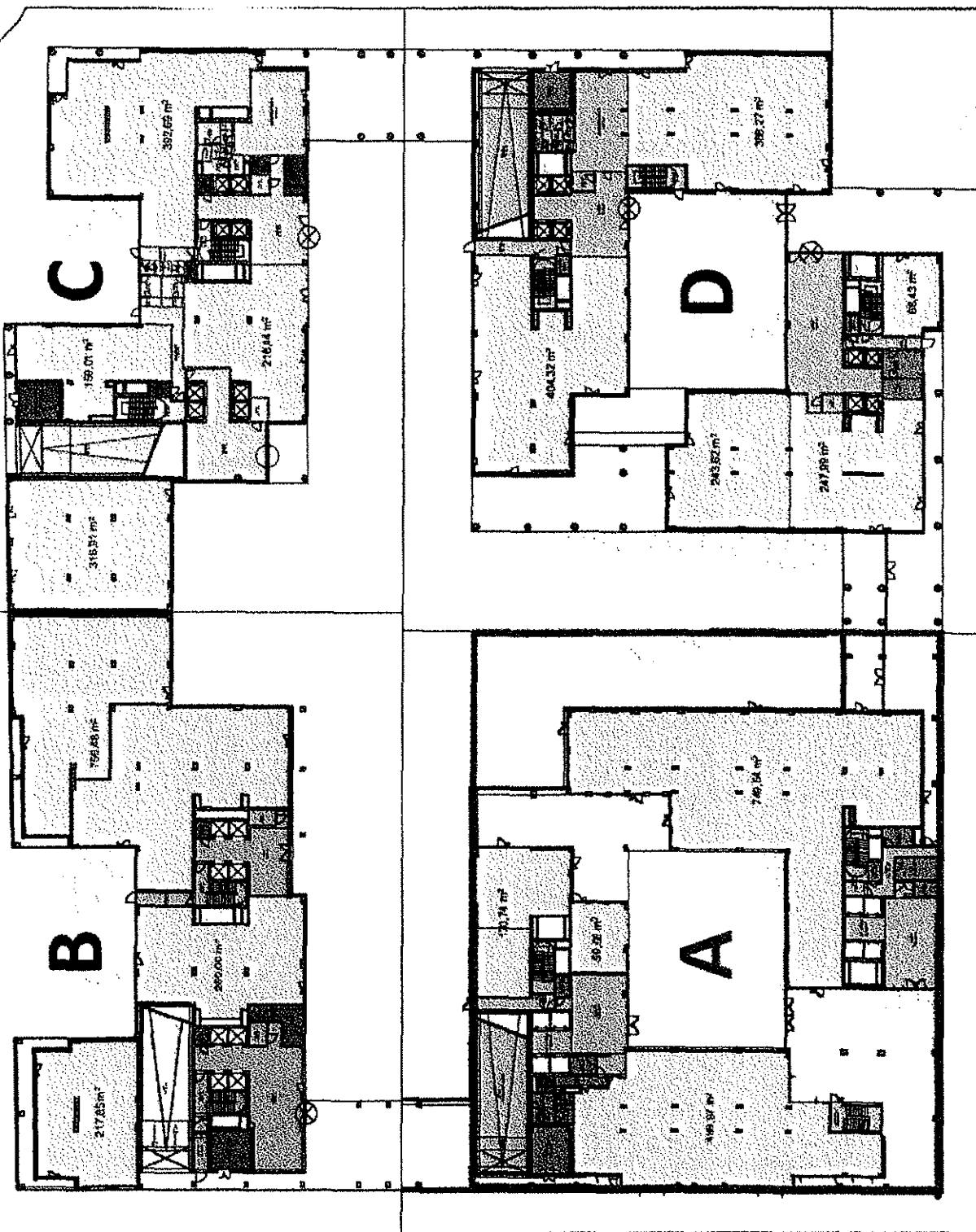
ARÉNA  
BUSINESS  
CAMPUS

SZÁZADOS STREET

STRÓBL ALAJOS STREET

HŐS STREET

HUNGARIA BOULEVARD



8TH FLOOR	6300
7TH FLOOR	6351
6TH FLOOR	7983
5TH FLOOR	8509
4TH FLOOR	8510
3RD FLOOR	8511
2ND FLOOR	8336
1ST FLOOR	7690
GROUND FLOOR	5100

TOTAL 6694E



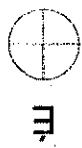
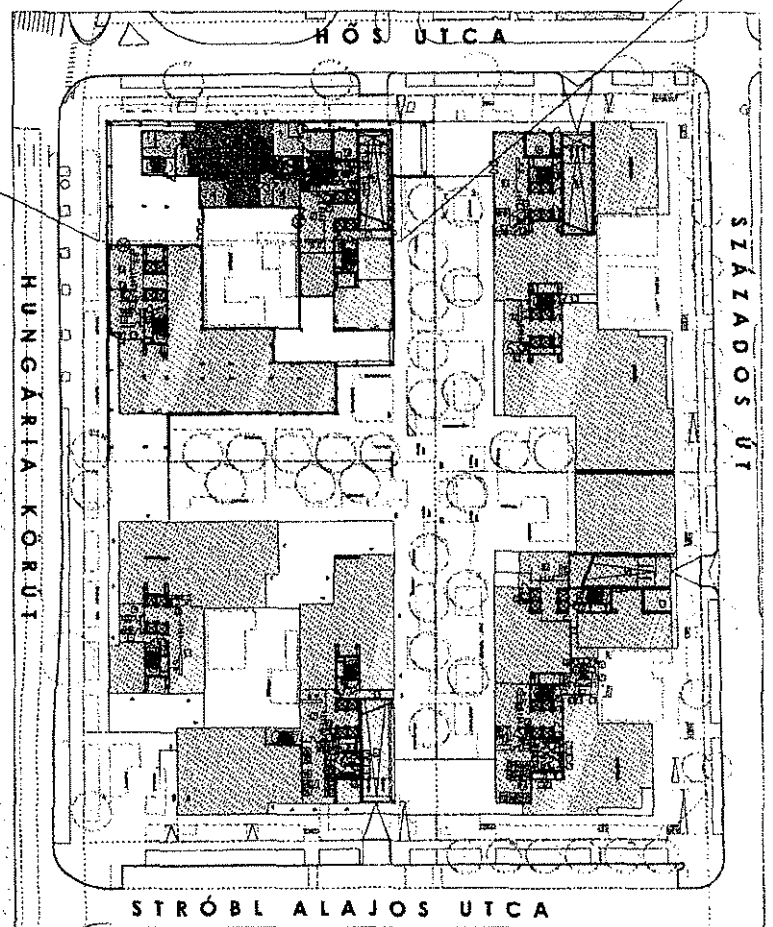
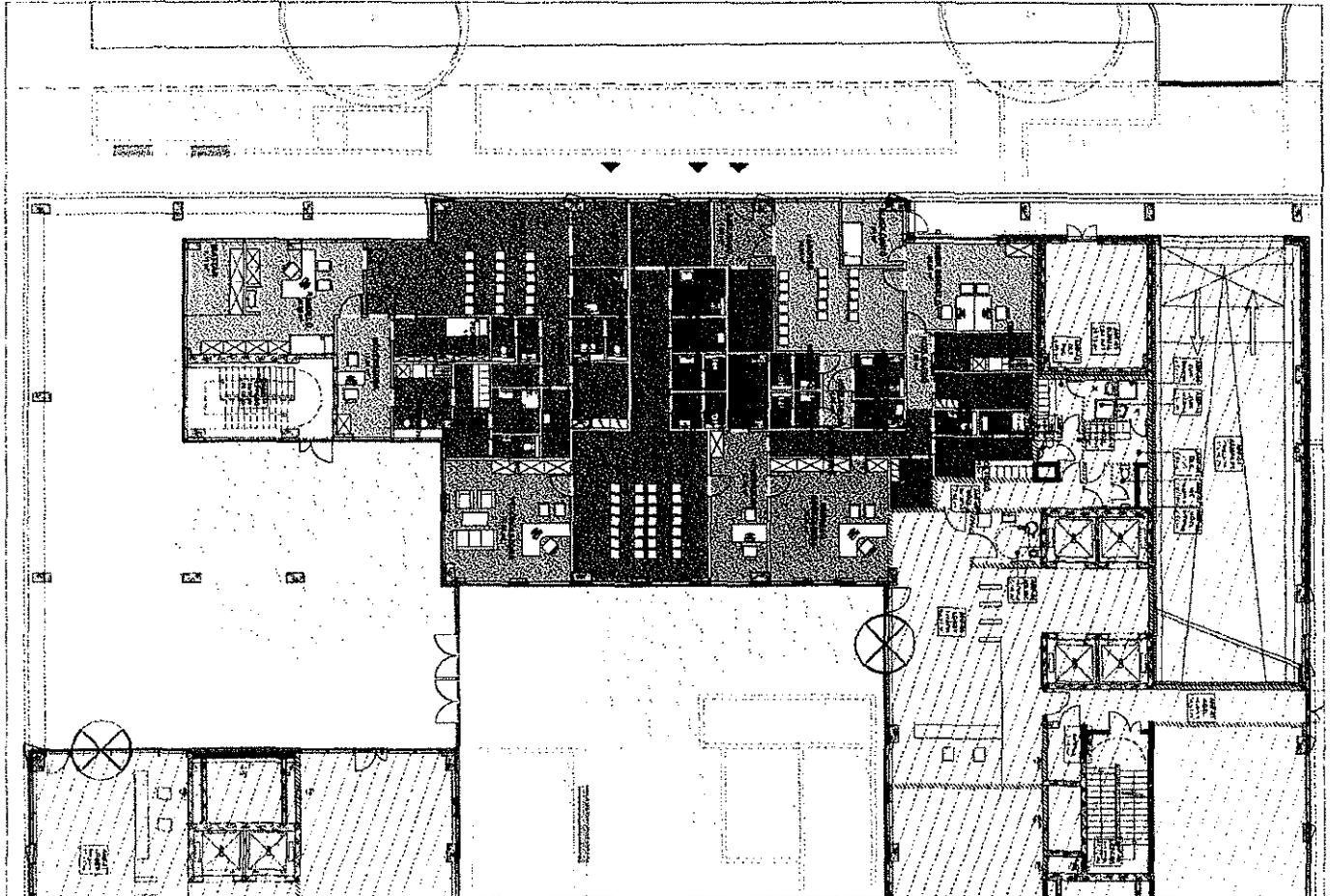
ÉNOR

ARENA BUSINESS CAMPUS A,B,C,D BUILDING

GROUND FLOOR

2019. 07.

*[Handwritten signature]*



TERÜLET	1 0 m <sup>2</sup>	FENNMARADÓ	1 495 m <sup>2</sup>
BÉRLŐI TERÜLET	1 346,38 m <sup>2</sup>	BÉRLŐI TERÜLET	851,38 m <sup>2</sup>
KERÉKPÁROS BLOKK RESZÉRE	117,14 m <sup>2</sup>	KERÉKPÁROS BLOKK RESZÉRE	117,14 m <sup>2</sup>
KIALAKÍTOTT		SZÜKSÉGES	

ÜRES SAC ÁLLAPOT

- ORVOSI RENDELŐVEL ÉS KERÉKPÁROS BLOKK ÁTILLETZÉSSEL
- GYERMEKRENDELŐ 122,53 m<sup>2</sup>
- TANÁCSADÓ EGÉSZSÉGES GYERMEK ELÁLLÁSÁRA, TÉRHESZGONDÓZÁSRA, VÉDŐ-ŐI SZOLGÁLATI 201,59 m<sup>2</sup>
- FEJLŐTT RENDELŐ 170,88 m<sup>2</sup>

*Handwritten signature*

## 2.1.sz. Melléklet

### Aréna Business Campus „A” Irodaház általános standard műszaki leírás

#### Épület Adatok:

Alapozás:	Vasbeton mélyalapozás
Szerkezet	Monolitikus vasbeton szerkezet
Szerkezeti raszter	8,1 m * 8,1 m általános
Homlokzati raszter:	2,70 m
Lépcsőházi magok száma:	2
Lifteknél kapacitása:	2*4 lift, 1000 kg, 13 fő
Emeletmagasság:	3,63 m
Belmagasság:	2,75 m
Álpadló magasság:	120 mm
Földszinti belmagasság:	3,08 m

#### Elektromosság:

Teljes kapacitás:	2630kVA (3x3800A)
Elektromos ellátás:	Saját Transzformátor+Diesel generátor
Szünetmentes áramellátás:	Bérlő igénye alapján
Megvilágítási érték: Iroda/	
Közös terület:	500 / 300
Bérlői elektromos kapacitás:	400 W / munkaállomás
Belső világítás:	Energiatakarékos világítás

#### Fűtés:

Teljes kapacitás:	1650 kW
Fűtő készülék:	Padióba/Falra szerelt radiátor
Szabályozás:	Intelligens BMS
Fűtési forrás:	Távfűtés

#### Hűtés:

Teljes kapacitás:	3062kW
Hűtőkészülékek:	Hűtőgerenda
Hűtési forrás:	Folyadékűtő
Elosztás:	Hűtési vezeték+frisslevegő betáplálás
Szabályozás:	Intelligens BMS, zóna szabályozás

#### Frisslevegő ellátás:

Teljes kapacitás:	154.500 m <sup>3</sup> /h
Munkahelyre jutó ellátás:	Cellás iroda: 2l/s.m <sup>2</sup> - 8m <sup>2</sup> /fő esetén 57m <sup>3</sup> /h.fő, egyterű iroda: 1,7l/s.m <sup>2</sup> - 7m <sup>2</sup> /fő esetén 43m <sup>3</sup> /h.fő, tárgyaló: 6l/s.m <sup>2</sup> - 2m <sup>2</sup> /fő esetén 57m <sup>3</sup> /h.fő
Frisslevegő elosztás:	Tisztított szűrt frisslevegő befújás
Légkezelés:	Szűrés, fűtés, hűtés, hővisszanyerés, szárítás, nedvesítés
Nyitható ablakok	Minden raszterben, 2,7 méterenként

#### Tűzvédelmi rendszerek:

Sprinkler a pinceszinteken
Tűzjelző rendszer
Füstérzékelő fejek
Tűzcsapok

#### Biztonsági Berendezések:



26

Kamera rendszer  
Betörés riasztó rendszer  
Parkoló ellenőrzési rendszer  
Beléptető kártya rendszer

#### **Gépészet**

Hőmérséklet szabályozás:	Intelligens BMS
Légkezelő szabályozása:	Intelligens BMS
Belső világítás:	Energiatakarékos világítás
Diesel generátor:	Bérlői igény szerint

#### **Közmű ellátottság:**

Vízellátás: Hálózati víz, talajvíz felhasználás, Esővíz gyűjtése felhasználása, Tűzoltóvíz hálózat.  
Elektromos betáplálás: Saját Transzformátor+Diesel generátor  
Szennyvíz: Csatornázási Művek.  
Távhő szolgáltatás: Fővárosi Távűtő Művek.  
Telefon, Hírközlés: Minden nagyobb szolgáltató rendelkezésre áll.

#### **Mosdók vizes helyiségek:**

WC és Mosdó helyiségek:	OTÉK Előírásoknak megfelelően
Kerekos székes WC és Mosdók:	Minden földszinti előtérben.

**2.2. sz. Melléklet - Aréna Business Campus "A" Irodaház**  
**Fitout standard specifikáció (minden termék minőségi színvonalat jelez, Bérbeadó változtatás jogát fenntartja)**

Vikár és Lukács Építésztúdió

**ÉPÍTÉSZET**

**IRODA, TÁRGYALÓ**

falak	külső falak	<p>vasbeton</p>
	válaszfalak	<p>Szerelt gipszkarton válaszfalak 2x2 réteg, 12,5 mm vastag, elvárt teljesítménytől függően normál, Impregnált vagy tűzgátoló gipszkarton építőlemezrel, 75 vagy 50 mm CW profilon, elvárt teljesítménytől függő rétegvastagságú közetgyapot szigeteléssel.</p> <p><b>KNAUF W11</b></p> <p><i>F.01 bérleményi területek között(tűszakasz határon)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CW 100/150 minősített szerelt gipszkarton fal (W112)</li> <li>- 2x3 A13 , mindkét oldalon 3 rtg 12,5 mm normál gipszkarton építőlemez borítással</li> <li>- 100 mm nem éghető (A1) akusztikai szigeteléssel (üveggyapot min. 13 kg/m3) pl. Knauf Insulation Ekoboard)</li> <li>- földemtől-födémig fölvezetve</li> <li>- akusztikai követelmény (MSZ): <math>R'w+C \geq 51</math> dB (Rw <math>\geq 57</math> dB)</li> <li>- tervezett akusztikai teljesítmény: Rw = 59 dB</li> <li>- tűzvédelmi követelmény: A2 EI 60</li> <li>- tervezett tűzvédelmi teljesítmény: A2 EI 90</li> </ul> <p><i>F.02 Irodák között</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CW 75/125 minősített szerelt gipszkarton fal (W112)</li> <li>- 2x (A13) mindkét oldalon 2 rtg 12,5 mm normál gipszkarton építőlemez borítással</li> <li>- 50 mm vtg. nem éghető (A1) szigeteléssel (üveggyapot min. 13 kg/m3) pl. Knauf Insulation Ekoboard)</li> <li>- földemtől-födémig fölvezetve</li> <li>- akusztikai követelmény (MSZ): <math>R'w+C \geq 37</math> dB (Rw <math>\geq 43</math> dB)</li> <li>- tervezett akusztikai teljesítmény: Rw = 49 dB</li> <li>- tűzvédelmi követelmény: nincs</li> <li>- tervezett tűzvédelmi teljesítmény: A2 EI 30</li> </ul> <p><i>F.03 iroda és közlekedő között</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CW 75/125 minősített szerelt gipszkarton fal</li> <li>- 2x (A13) mindkét oldalon 2 rtg 12,5 mm normál gipszkarton építőlemez borítással</li> <li>- 50 mm vtg. nem éghető (A1) szigeteléssel (üveggyapot min. 13 kg/m3) pl. Knauf Insulation Ekoboard)</li> <li>- földemtől-födémig fölvezetve</li> <li>- akusztikai követelmény (MSZ): <math>R'w+C \geq 37</math> dB (Rw <math>\geq 43</math> dB)</li> <li>- tervezett akusztikai teljesítmény: Rw = 49 dB</li> <li>- tűzvédelmi követelmény: nincs</li> <li>- tervezett tűzvédelmi teljesítmény: A2 EI 30</li> </ul> <p><i>F.04 tárgyaló és teakonyha között</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CW 75/125 minősített szerelt gipszkarton fal (W112)</li> <li>- 2x (A13) mindkét oldalon 2 rtg 12,5 mm normál gipszkarton építőlemez borítással</li> <li>- 50 mm vtg. nem éghető (A1) szigeteléssel (üveggyapot min. 13 kg/m3) pl. Knauf Insulation Ekoboard)</li> <li>- földemtől-födémig fölvezetve</li> <li>- akusztikai követelmény (MSZ): <math>R'w+C \geq 42</math> dB (Rw <math>\geq 48</math> dB)</li> <li>- tervezett akusztikai teljesítmény: Rw = 49 dB</li> <li>- tűzvédelmi követelmény: nincs</li> <li>- tervezett tűzvédelmi teljesítmény: A2 EI 30</li> </ul>
falfestés		<p>Glettel felület hajlatokban üvegfátyol erősítőszávvval, festés két rétegben szilikát festékkel (pl. KEIM ECOSIL ME). Szín: fehér.</p>
Padló	álpadló	<p>Teljes felületen bontható álpadló, állítható magasságú fém lábakkal, burkolat fogadására alkalmas gipszrost panelekkel. Teherbírás a funkcióknak megfelelően.</p> <p><b>KNAUF DB28</b></p>
Padlóburkolat	Szőnyegpadló	<p>Modul szőnyegpadló, felhasználási osztály: MSZ EN 1307 szerinti 33-as osztály</p> <p><b>MODULYSS FIRST LINES</b></p> <p><b>MODULYSS FIRST WAVES</b></p>

**INTERFACE EMPLOY LOOP & LINES**

Antisztatikus PVC (szerver)  
 Antisztatikus PVC burkolat álpadló lapra integrálva. Teljes felületen bontható álpadló, állítható fém lábakkal. Feltételezett tűzvédelmi határérték: A2 REI 30.  
**PROSYSTEM 32 COV**

**Álmennyezet**

MSZ EN 13964 szerinti, bordavázra rögzített sík gipszkarton építőlemez a szükséges helyeken revíziós nyílások beépítésével, tűzállóság A2-s1, d0.

*monolit sík gipszkarton álmennyezet függesztve, fehérre festett kivitelben*  
 Szerelt gipszkarton álmennyezet fém vázszerkezetre KNAUF D11 (duplasoros), választható függesztéssel, csavarfejek és illesztések alapjelttelve (Q2 minőségben), nem látszó bordázattal, 55 cm bordatávolsággal (CD50/27), 1 rtg. normál KNAUF A 13 építőlemez 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, D112 falcsatlakozással, HRAK 1250/2000, függesztő huzallal.

*rejtett bordás függesztett álmennyezet (sávós)*

Látszóbordás függesztett álmennyezet, MICROLOOK 90 rögzítési rendszerrel, ULTIMA+ (NRC>0,65) ásványi anyagú 30 cm széles betételemekekkel, 30x120(160) cm-es raszterben bontható kivitelben, SL2 élképzéssel.

**Irodai ajtó** Festett acél tok, üreges faforgácslap szárny HPL fólia bevonattal (irodák, tárgyalók, vizesblokk)

**Acél ajtó** A2 EI30 tűzállósági értékű ajtó (szerverek, szinti raktárak)

**Arnyékoló** szalagfüggöny: a teljes épületen egységes típus, azonos színnel ; beépítési magasság 2.07m  
**Politex grey 127mm**

**Beépített bútorok** Konyhabútor laminált bútorlapokból

Keret: faforgács lemez, melamin fólia, polipropilén  
 Hátlap: Farost lemez, akril festett  
 Munkalap: faforgácslemez, HPL felülettel  
 Ajtók: faforgács lemez melamin fólia bevonattal

**VIZESBLOKKOK**

**falburkolatok** kerámia Mennyezetig MSZ EN 14411 (G melléklet) szerint méretpontos, Bla UGL osztályú gres porcelán lap, MSZ EN 13888 szerinti legalább CG2W osztályú, cement alapú fugázóval fugázva, MSZ EN 12004 szerinti legalább C2T osztályú ragasztóhabarccsal ragasztva

**padlóburkolatok** úsztatott padló, vízszigetelés, hidegburkolat

0,8 cm Gresporcelán padlóburkolat MSZ EN 14411 (G melléklet) szerint méretpontos, Bla UGL osztály, tűzveszélyesség: A1, csúszási ellenállás: DIN 51130 szerint R10, illetve DIN 51097 szerint B) MSZ EN 13888 szerinti CG2 osztályú rugalmas, cement alapú fugázóval fugázva [MAPEI ULTRACOLOR PLUS]  
 0,5 cm MSZ EN 12004 szerinti C2E osztályú, cementkötésű ragasztóhabarcs, teljes felületű ragasztással [MAPEI KERAFLUX EASY]  
 0,2 cm Rugalmas, cement alapú bevonatszigetelés két rétegben [MAPEI MAPELASTIC], üvegszövet háló erősítéssel, hajlatokban, aljzat dilatációknál, víznyelőknél és sarkokban a rendszerhez tartozó idomelemekkel és dilatációs szalagokkal [MAPEI MAPEBAND]

**szaniterek**

férfi mosdó: Laufen Pro S 813965  
 női mosdó: Laufen Pro S 814968  
 WC kagyló: Laufen Pro 820950  
 WC nyomólap: Geberit Sigma 50 115.788.GH.5  
 csap: Grohe Cosmopolitan E 36271000  
 kiöntő: TEKA B5514  
 kiöntő csap: Mofém Eurostár 142-0148-00

**kiegészítők**

szappan adagoló: Merida Stella DW27  
 automata kéztörölő adagoló: Merida Stella CSM402  
 szemétygyűjtő: Merida Stella BW130  
 WC papír adagoló: Merida Stella T8  
 intim gyűjtődoboz: Merida Stella TOW1  
 intim szemetes: Merida Stella KSM301  
 WC kefe: Merida Stella WCKFRM

**ÉPÜLETGÉPÉSZET**



Hűtés - hűtőgerenda	Halton CBC/A-SD2 (16"/19")
Fűtés - radiátor	Vogel&Noot Vonóva T6 11PM-1200-500-63 (50"/70")
Szerver hűtés - FCU	Clivet ELFOSPACE 025.0 Qh=7,5/5,6 kW, T=7/12C.
Szellőzőrács	Halton TVB-800-1500
Résbefűvő	Halton AHD-1200-200
Teakonyha gépek, berendezések	Beépített mosogatógép - Whirlpool ADG 5010 IX (1pc / kitchen) Beépített hűtő - Zanussi ZRA33101WA (1pc / kitchen) Beépített hűtő - Zanussi ZUA 14020 SA (1pc / teakitchen) Mikrohullámú sütő - Whirlpool GT 285 SL (1pc / kitchen)

## ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

Irodai világítótestek	Dimmelhető 1LED lámpatest, jelenlét érzékelővel igény szint Levanto UGR LED1x3700 D551 T830 MPRZ
Közlekedő világítótestek	LED lámpatest igény szint Crux LED1x2600 E312 T830 OP
Tükör megvilágítás	LED5 C4 HALF 1x14W
Dimmelő rendszer	HELVAR
Vészvilágítás	INOTEC 4LED központi akkumulátor rendszer
Kijárat jelek	Awex PR5/CB/INO központi akkumulátor rendszer
Padlódobozok	Legrand 089615 - szürke 1 padlódoboz / 2 mh.; 2 normál 230V dugalj / mh.
Tűzjelző rendszer	Detectomat DC-3500M
Béleptetőrendszer	Seawing SC 1000
Kártyaolvasó	Seawing SW - MP - 400
Épületfelügyeleti rendszer	Honeywell


*[Handwritten signature]*

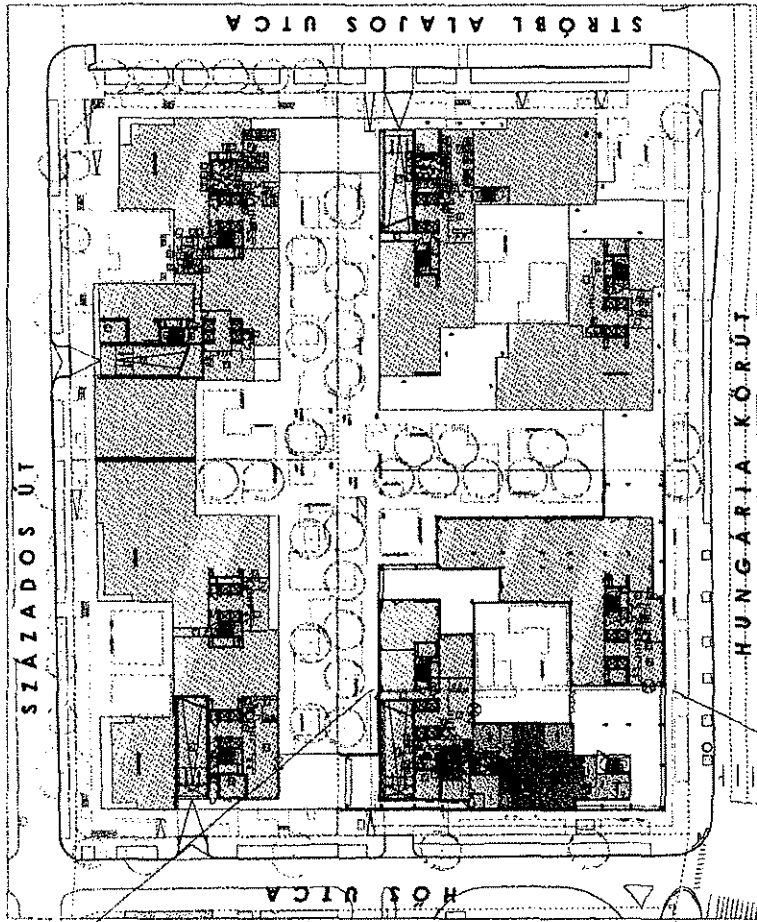
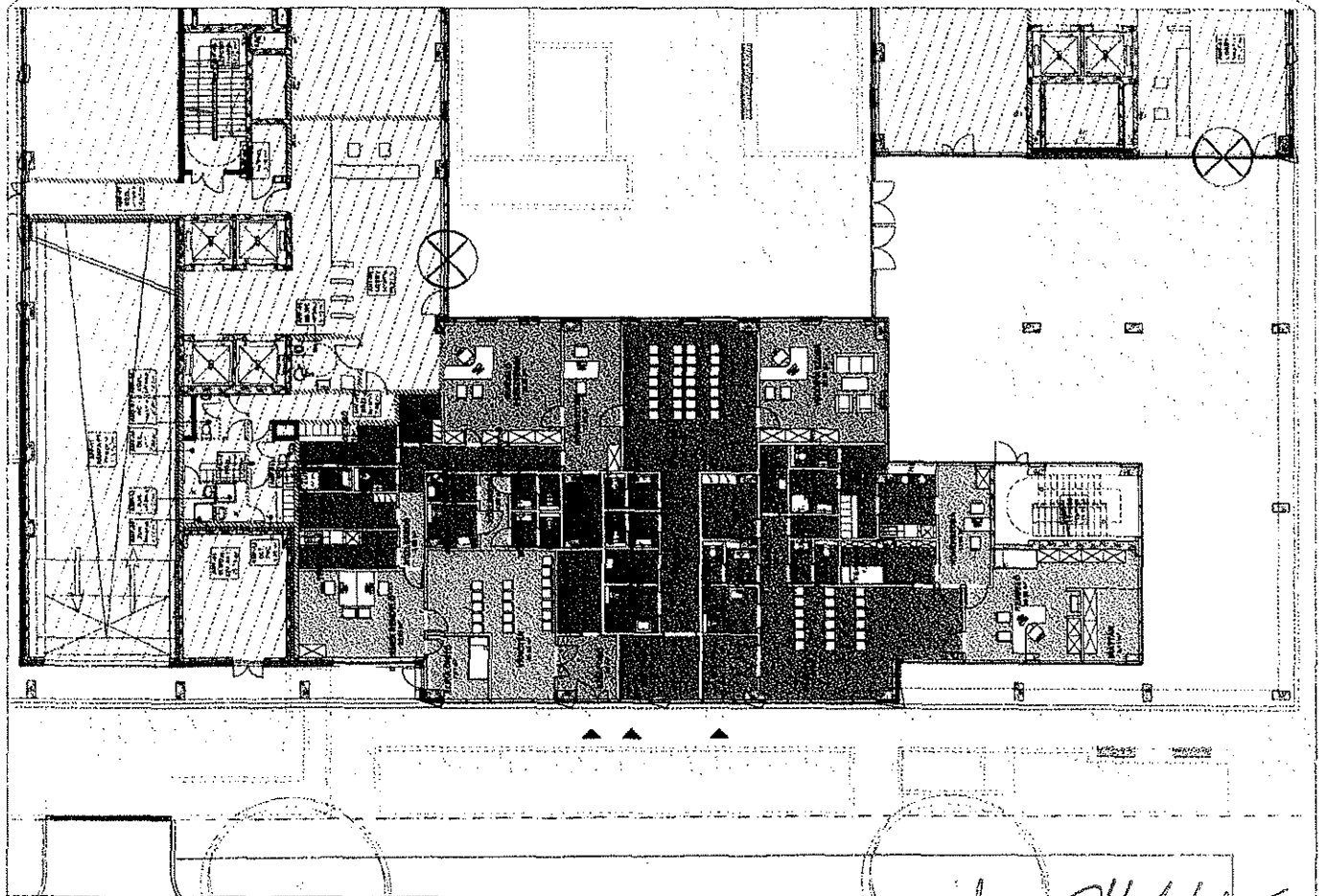
**3. sz. Melléklet: Bérlői Kialakítási Tervek és Specifikációk:**

**3.1. sz. Melléklet: Bérlői igények – műszaki specifikáció (utólag csatolandó)**

**3.2. sz. Melléklet: Kialakítási Rajz**

**3.3. sz. Melléklet: Bérlői Kialakítási Munkálatok (utólagcsatolandó)**

  
61



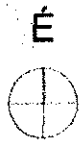
ÜRES SÉC ÁLLAPOT

ORVOSI RENDELŐVEL ÉS  
KERÉKPÁROS BLOKK  
ÁTHELYEZÉSEL

- GYERMEKRENDELŐ 122,53 m<sup>2</sup>
- TANÁCSADÓ, FŐTISZÉSES  
GYERMEK ELVÁLTÁSA,  
TERHESGONDVÁSKAR,  
VEDŐŐRÍ SZOLGÁLAT 201,59 m<sup>2</sup>
- FEJNÖTT RENDELŐ 170,88 m<sup>2</sup>

- Σ 495 m<sup>2</sup>
- FENNMARADÓ  
BÉRLŐI TERÜLET 851,38 m<sup>2</sup>
- KERÉKPÁROS BLOKK RÉSZÉRE  
SZÜKSÉGES 117,14 m<sup>2</sup>

- Σ 0 m<sup>2</sup>
- TELJES  
BÉRLŐI TERÜLET 1346,38 m<sup>2</sup>
- KERÉKPÁROS BLOKK RÉSZÉRE  
KIALAKÍTOTT 117,14 m<sup>2</sup>



ATENOR

*Handwritten signature*

#### 4. Melléklet

#### A Bérbeadó és/vagy Üzemeltető és a Bérelő karbantartási és javítási kötelezettségei

A karbantartási és javítási feladatok költségviselője	A Bérelő által a saját költségére igénybe veendő szolgáltatások	A Bérbeadó és/vagy Üzemeltető által a Szolgáltatási Díj keretein belül nyújtandó szolgáltatások	A Bérbeadó és/vagy Üzemeltető által a Bérbeadó Díj költségére nyújtandó szolgáltatások
Szerkezeti vagy teherhordó alapozások, falak, oszlopok, támfalak és tetők felújítása			+
Tető javítása és karbantartása			+
Nem szerkezeti, illetve nem teherhordó alapozások, falak, oszlopok, lépcsők, lépcsőházak, korlátok, támfalak és tetők		+	
Mobil és állandó válaszfalak bérlői területen	+		
Időjárásálló burkolás és bádogozás			+
Álmennyezet bérlői területen	+		
Álmennyezet közös területen		+	
Mennyezeti világítótestek a Bérlői területen	+		
Mennyezeti világítótestek a Közös Területen		+	
Falfestés a Közös Területen		+	
Padló és padlóburkolat Bérlői Területen (ideértve a szőnyegezést a Bérlői Területen)	+		
Álpadló Bérlői Területen	+		
Plafon és plafonfestés, falfestés Bérlői Területen	+		
Kültéri ablakok, ablakkeretek, üveg, ablak szerelvények, ajtók, ajtókeretek és ajtó szerelvények		+	
Beltéri ablakok, ablakkeretek, üveg, ablak szerelvények, ajtók, ajtókeretek és ajtó szerelvények Bérlői Területen	+		
Beltéri ablakok, ablakkeretek, üveg, ablak szerelvények, ajtók, ajtókeretek és ajtó szerelvények a Közös Területen		+	

*[Handwritten signature]*

Külséri falburkolat, stukkózás, alapvakolat és egyéb burkolatok és felszínkezelések		+	
Beltéri közös területi falburkolat, stukkózás, alapvakolat és egyéb burkolatok és felszínkezelések a Közös Területen, kivéve [pl.: a vakolást]		+	
Szaniter, hideg-meleg vizes blokkok és berendezések Bérlői Területen a Bérlő kérésére a Bérlői területen beszerelt szifont, tartalék elzárót beleértve	+		
Szaniter, hideg-meleg vizes blokkok és berendezések a Közös Területen ideértve szifont és tartalék elzárót		+	
Liftek		+	
Fűtő-, hűtőkészülékek, berendezések, csővezetékek		+	
Bérlő által beépített biztonsági és tűzvédelmi készülékek és berendezések	+		
Bérlő által beépített szerver, hűtőrendszer, split klíma	+		
Biztonsági és vészrendszerek		+	
Sprinkler javítás, karbantartás		+	
Erősáramú villamos berendezések a Közös Területen a Bérlői Területek kismegszakítójáig		+	
Erősáramú villamos berendezések Bérlői területen a kismegszakítók után	+		
Közösen használt gyengeáramú berendezések		+	
Tűzvédelmi berendezések		+	
Kert		+	
Parkolók és parkolóhelyek biztonsági rendszerei		+	
Jelzések		+	
Közös Berendezések nagyjavítása, felújítása		+	

**5.sz. Melléklet**  
**Havi Bérleti Díj és Üzemeltetési Költség Számítás**

<b>Nettó Üzlethelyiség</b>	<b>Közös Ter. Szorz. 5,70%</b>	<b>Bruttó Üzlethelyiség</b>
Földszint	495,00	523,22
Összesen	495,00 <b>Nettó</b>	523,22 <b>Bruttó</b>
<b>Összes Bruttó Üzlethelyiség</b>	<b>523,22</b>	<b>€ 2,00</b>
		<b>€ 1 046,43</b>
	<b>Összes Havi Bérleti Díj</b>	<b>€ 1 046,43 EUR/Hó</b>
	<b>Negyedéves Bérleti Díj</b>	<b>€ 3 139,29</b>
(indexálás előtt)		
<b>Üzemeltetési Költség</b>		
286,57 Ft /m <sup>2</sup> /hó		<b>149 937,72 Ft / Hó</b>

*[Handwritten signature]*

## 6. melléklet

**Bérlő egyéni kérése alapján a lentiekben felsorolt standard Épület szolgáltatásokból több tétel kikerült a Bérlőnek nyújtandó szolgáltatásokból. A tételek listáját a 6.2.sz. Melléklet rögzíti**

### A Szolgáltatási Díj és a Kiegészítő Szolgáltatások jelenlegi tartalma

A Szolgáltatási Díj korlátozás nélkül magában foglalja a Aréna Business Campus A Irodaépület megfelelő kezeléséhez és üzemeltetéséhez szükséges összes költséget, a Aréna Business Campus A Irodaépület teljes bérbe adható területének és a Bérlemény területének arányos részére számítva, a Bérleményben igénybe vett és mért szolgáltatások és közművek kivételével, de nem korlátozva az alábbiakra:

- (a) építményadó, ingatlanadó, vagyonadó vagy bármilyen más olyan új adó vagy más illeték, amely szoros összefüggésben van a Aréna Business Campus A Irodaépület tulajdonjogával, jogalapjával vagy más hasonló joggal;
- (b) biztosítási díjak a Bérleti Szerződés 14.2-es pontja szerint
- (c) villanyáram és a Közös Területek, Közös Létesítmények fogyasztási díjai. Magában foglalja a rendelkezésre álló áramforrások alapdíját és a Aréna Business Campus A Irodaépület központi kezelésével és üzemeltetésével kapcsolatos fogyasztás összes költségét;
- (d) vízfogyasztás és vízdíjak;
- (e) szennyvízdíjak;
- (f) szemétszállítási díjak;
- (g) út- és udvartisztítás;
- (h) a Közös Területek és a lépcsőházak takarítása;
- (i) kártevő- és rágcsálóirtás;
- (j) biztonsági és recepciós szolgáltatások: a recepciók foglalkoztatási költségei és a 24 órás biztonsági szolgálatot ellátó személyek foglalkoztatási költségei;
- (k) homlokzattisztítás: magában foglalja az üveghomlokzat és az ablakok külső felületének a tisztítását;
- (l) karbantartási és építési munkák: a Aréna Business Campus A Irodaépület karbantartási költségei, a mechanikai és az elektromos rendszerek javítási költségei, a karbantartó személyzet foglalkoztatási költségei, beleértve a személyzet berendezéseinek a költségeit is, de bele nem értve a Bérlő berendezéseinek karbantartási és javítási költségeit;
- (m) Kezelési Díj és Amortizációs Alap Hozzájárulás
- (n) a Szolgáltatási Díj – a Bérlővel folytatott konzultációt, követően – magában foglalja a Aréna Business Campus A Irodaépület hatékony kezelésével és üzemeltetésével kapcsolatos összes többi költséget és kiadást.

A Szolgáltatási Díj nem tartalmazza a Aréna Business Campus A Irodaépület elhasználandó vagy elkopott szerkezeti, mechanikai vagy más fontos részének (a lifteket is beleértve) nagyjavításával és



cseréjével összefüggő, a Bérbeadónál felmerülő költségeket, a Aréna Business Campus A Irodaépület bővítési költségeit vagy bármilyen hasonló új szerkezet vagy épület építési költségeit, valamint a Aréna Business Campus A Irodaépület kiegészítésének költségeit. A hűtőrendszer, a gépek, a szellőztetőrendszer, a homlokzat, a liftek, az ablakok stb. cseréje fontos javítási munkának vagy cserének minősül.

A Szolgáltatási Díj nem tartalmazza továbbá:

- A Bérlemény takarítása;
- A Bérleményre vonatkozó távközlési szolgáltatások előfizetése és költségei;
- Bérleményre vonatkozó energia és közüzemi díjak: hűtés, fűtés, elektromos áramfogyasztás, víz-és csatornadíj;
- a Bérlő által a Bérleményben kialakított és/vagy felszerelt berendezések és kábelek karbantartása és működtetése;
- stb.







## 7. melléklet

### I. Számú Átadási Jegyzőkönyv

A Felek ezennel megerősítik, hogy a Bérlemény jó állapotban van, felszerelése megfelel a Bérleti Szerződés [1]. mellékletének, állapotát a fővállalkozó „terv szerint épült” megjegyzéssel erősítette meg. Az ellenőrzés során a Felek nem találtak komoly hibákat, hiányosságokat, és az Irodabérlemény készen áll arra, hogy a Bérlet üzleti tevékenységet folytasson benne. A Bérleményt kiszolgáló berendezések jó állapotát a fővállalkozó nyilatkozata és igazolása megerősítette, és a Felek nem találtak komoly hiányosságokat vagy hibákat.

Mellékletek:

A Kisebb Hibák listája

A szelektív hulladékgyűjtés általános szabályai

A vállalkozó munkájával kapcsolatos szabályok és követelmények

Aréna Business Campus A Irodaépület ingatlankezelő kontakt

Házirend



**8. melléklet**

**II. Számú Átadási Jegyzőkönyv**

A Bérleti Szerződés { } { } . és { } . pontjának megfelelően a jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor a Felek az alábbiak szerint írják le a Bérlemény aktuális állapotát:

[ ]

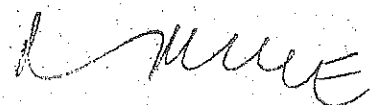
A Bérelő nem távolította el az alábbi, általa beépített vagy felszerelt tárgyakat és berendezéseket:

[ ]

A Bérelő eltávolította az alábbi, általa beépített vagy felszerelt tárgyakat és berendezéseket:

[ ]

Az alábbi károk találhatóak a Bérleményben:



## 9. melléklet

### Az Aréna Business Campus A Irodaépület Házirendje

#### HÁZIREND

##### I. A Házirend célja és hatálya

1. A Házirend a Aréna Business Campus A Irodaépületre vonatkozik, amelyet a Bérbeadó az alábbi célok figyelembevételével készített el:
  - (a) pontos meghatározása annak, hogy miből állnak az egyes bérlők kizárólagos használatába adott Bérlemények, és mely Közös Területeket használhatja az összes bérlő;
  - (b) a Aréna Business Campus A Irodaépület kezeléséhez és üzemeltetéséhez szükséges szabályok meghatározása a közös szolgáltatásokkal összhangban;
  - (c) a bérlők jogainak, kötelezettségeinek és feladatainak egyértelmű meghatározása a Bérleménnyel és a Közös Területekkel kapcsolatban.
2. Az Aréna Business Campus A Irodaépület összes bérlőjére vonatkozó házi rend a Bérlő beköltözése napján lép hatályba.

Ha ellentmondás lenne a Bérleti Szerződés és a Házi rend között, akkor a Bérleti Szerződés rendelkezései az irányadók.

3. A Házi rend az egész Aréna Business Campus A Irodaépületre, annak külső területeire és mindazokra az emberekre vonatkozik, akik használják az épületet és a Bérleményt, illetve tartósan vagy ideiglenesen tartózkodnak ott (bérlők és alkalmazottak, karbantartó személyzet és más külső munkások, vendégek és látogatók stb.).

##### II. Az Aréna Business Campus A Irodaépület és a Bérlemény általános szabályai

1. A Bérlő rendeltetésszerűen és a Bérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően köteles használni a Bérleményt, nem végezhet olyan tevékenységet vagy nem nyújthat olyan szolgáltatásokat, amelyek eltérnek a bérleti szerződésben foglaltaktól, vagy amelyek törvénybe ütköznek.
2. Az Aréna Business Campus A Irodaépület rendjének megőrzése érdekében a Bérlő nem zavarhatja a többi Bérlőt. Ez különösen érvényes a zaj és a kellemetlen szag okozta zavarásra. A Bérlő a felelős az itt említett kötelezettség betartásának elmulasztásáért, és bármilyen panasz esetén haladéktalanul intézkedéseket kell tennie a probléma megoldására. Ez érvényes akkor is, ha az említett zaj vagy kellemetlen szag a Bérlő üzleti tevékenységének szokásos következménye.
3. Amennyiben tudja, a Bérlőnek kell biztosítania a Bérlemény megfelelő takarítását, szellőztetését, fűtését és világítását.
4. A Bérbeadó megtiltja, hogy illetéktelen személyek belépjenek a tetőtérbe és a műszaki irányítási helyiségekbe.
5. A Bérlőnek gondoskodnia kell arról, hogy a Aréna Business Campus A Irodaépület bejáratai, a közlekedési területek, az előső kertek, a folyosók, a lépcsők, az alagsor bejáratai stb. szabadon maradjanak.

6. A Közös Létesítményekkel kapcsolatos speciális szabályokat be kell tartani. A légkondicionálásért felelős technikusok, az ingatlankezelők, a karbantartók stb. utasításait be kell tartani.
7. A Bérelő nem igényelheti a házon belüli karbantartó személyzet folyamatos elérhetőségét.
8. A Bérelőnek a beköltözés előtt legalább 1 (egy) héttel tájékoztatnia kell a Bérbeadót és a Kezelőt a beköltözés napjáról, hogy egyeztetni tudják a következőket:
  - (i) a Bérleményhez vezető és az onnan elvezető útvonalat, amelyen holmijukat szállíthatják a többi bérelő zavarása nélkül, és
  - (ii) a beköltözés során alkalmazandó védelmet, hogy ne sérüljenek meg a Közös Területek falai, mennyezete, padlója, készülékei, bútorai és berendezései.

A költözés során okozott károk költségeit a Bérelő viseli.

9. A Bérelő elfogadja, hogy betartja a Bérbeadó és/vagy a biztonsági személyzet indokolt kéréseit, ha az adott kérés a Aréna Business Campus A Irodaépület bérelőinek általános érdekeit szolgálja, és vállalja, hogy betartja a fenti kikötéseket és feltételeket.

### III. Az Ingatlanba, a Bérleménybe történő belépés szabályai

A Bérelő és alkalmazottai a hét minden napján, a nap 24 órájában használhatják a Bérleményt.

A látogatók belépőkártyát kaphatnak egy adott Bérelő meglátogatásához, a belépőkártyát azonban csak a Bérelő engedélyével adják ki. A recepció fogadja a vendégeket, kér engedélyt a vendég beengedésére, és tölti ki a látogatói kártyát. A Bérelő kérésére a látogató felengedhető a Bérelő irodájába, vagy megkérlik a látogatót, hogy a bejáratnál várja meg a Bérelő képviselőjének az odaérkezését.

Ha a Bérelőnek valamilyen munkát kell elvégeztetnie a Bérleményben, akkor legalább 1 (egy) nappal korábban tájékoztatnia kell a recepciót és a Kezelőt az alvállalkozó érkezéséről, akinek a részére külön engedélyt adnak ki, és amelyet azonosítás céljából mindvégig viselnie kell, amíg a Aréna Business Campus A Irodaépületben tartózkodik. Biztonsági okból nem léphetnek be az épületbe azok az alvállalkozók, akiket előzetesen nem jelentettek be a recepciónak és a Kezelőnek.

#### 1. Személyforgalom

- a. Érvényes belépőkártyával nem rendelkező személyek (vendégek, beszállítók, külső alkalmazottak stb.)

munkanapokon (07.00 – 20.00 óra között), munkanapokon (20.00 – 07.00 óra között) és munkaszüneti napokon csak a honos vállalat nyugtázásával léphetnek be. A nyugtázás történhet személyesen vagy telefonon. Ha a telefonon keresztül történő nyugtázás nem lehetséges, akkor a honos vállalat érvényes belépőkártyával rendelkező alkalmazottjának kell az adott személyt elkísérnie, miután nyilvántartásba vették a recepción és kiadták részére a vendégkártyát. Ezek a személyek csak azután hagyhatják el a Aréna Business Campus A Irodaépületet, miután leadták a vendégkártyát a recepción.

- b. Házon belüli technikus / Kezelő

Személyes kártyájuk lehetővé teszi, hogy mozogjanak az épületben.

- *Munkaidőben (08.00 – 17.00 óra között)*



sz

Korlátlanul beléphetnek a bérleményekbe, karbantartás és hibaelhárítás esetén előzetesen egyeztetett időpontban, veszély és kármegelőzés esetén pedig azonnal. Kivételt képeznek a Bérelő által zártak minősített helyiségek.

A Bérelőnek biztosítani kell a zárt területekre történő belépést és az ott-tartózkodást.

- *Munkaidőn kívül (17.00 – 08.00 óra között)*

A Bérelő értesítésével beléphetnek a bérleményekbe, karbantartás és hibaelhárítás esetén előzetesen egyeztetett időpontban, veszély és kármegelőzés esetén pedig azonnal.

A Bérelőt értesíteni kell a munkaidőn kívül végzendő karbantartási munkákról.

A Bérelőnek biztosítani kell a zárt területekre történő belépést és az ott-tartózkodást.

A Bérelőnek úgy kell a munkaidőn kívüli belépést biztosítani, hogy egy belépőkártyát vagy egy kulcsot hagy az ellenőrző helyiségben. Az ellenőrző helyiségben lévő tűbiztonsági dobozok nem használhatók erre a célra; azokat csak vészhelyzetben szabad kinyitni (tűz, természeti csapás, vízcsőtörés stb.)

c. *A rendszeres karbantartást végző vállalatok alkalmazottai*

A Bérelő és/vagy a Kezelő által kiadott saját személyes belépőkártyával rendelkeznek, amely biztosítja a bérleménybe történő belépést.

- *Munkaidőben (08.00 – 17.00 óra között)*

A munkaidőben történő belépés a Házirend III. fejezete 1.c. pontjában foglaltak szerint valósulhat meg.

- *Munkaidőn kívül (17.00 – 08.00 óra között)*

A munkaidőn kívül történő belépés a Házirend III. fejezete 1.c. pontjában foglaltak szerint valósulhat meg.

A Bérbeadó és/vagy a Kezelő csak azokért az alkalmazottakért vállal felelősséget, akiket előzetesen bejelentettek, a Bérelő által jóváhagyott munkálatokat végzik, és szerződéses viszonyban vannak a Bérelővel.

d. *Alkalmi hibaelhárítást (karbantartást) végző vállalatok alkalmazottai*

Nem rendelkeznek belépőkártyával, csak a Bérbeadó/Kezelő jelenlétében léphetnek be a bérleménybe a Házirend III. fejezete 1.c. pontjának megfelelően.

A Bérelőt tájékoztatni kell az alkalmi hibaelhárítás (karbantartás) időpontjáról, és át kell adni részére a karbantartó vállalat alkalmazottainak a listáját (a vállalat adatait, az alkalmazott nevét, címét és személyi igazolvány számát).

A Bérbeadó és/vagy a Kezelő csak azokért az alkalmazottakért vállal felelősséget, akiket előzetesen bejelentettek, a Bérelő által jóváhagyott munkálatokat végzik, és szerződéses viszonyban vannak a Bérelővel.

e. *Más külső alkalmazottak, akiknek nincs szerződésük a Bérbeadóval és/vagy a Kezelővel*

A Bérbeadó és/vagy a Kezelő nem vállal semmilyen felelősséget a Bérelő által alkalmazott azon külső alkalmazottakért, akiknek nincs szerződésük a Bérbeadóval és/vagy a Kezelővel.



Az Irodaházban állandóan viselni kell a belépőkártyákat és a vendégkártyákat. A szolgálatban lévő biztonsági őr ellenőrizheti az emberek Aréna Business Campus A Irodaépületbe történő belépési jogosultságát. Ha a beléptető rendszeren keresztül történő belépéskor egy kártya érvénytelennek vagy hibásnak bizonyul, akkor addig, amíg megtörténik a kártya ellenőrzése a beléptető rendszer központi számítógépében, az érintett személy a Házirend III. fejezetének 1.b. pontja szerint a Aréna Business Campus A Irodaépületben maradhat. A Bérló által illetéktelennek minősített személyeket a biztonsági szolgálat kivezetheti.

## 2. Járműforgalom

### Földalatti garázs

#### a. *Érvényes belépőkártyával rendelkező személyek*

*munkanapokon (00.00 – 24.00 óra között)*

a rámpa közepén elhelyezett kártyaleolvasóval történő azonosítást követően használhatják a garázst.

A járműben ülő összes személynek érvényes belépőkártyával kell rendelkeznie. Rendkívül indokolt esetben belépőkártyával nem rendelkező személyek is ülhetnek a járműben, ha olyan személy kíséretében vannak, aki állandó érvényes belépőkártyával rendelkezik (ezeket az embereket – amint lehetséges – vendégkártyával kell ellátni a Bérló irányítása mellett).

*munkanapokon (19.00 – 07.00 óra között) és munkaszüneti napokon*

a rámpa közepén lévő kaputelefont kell használni a szolgálatban lévő biztonsági őr hívásához, aki kinyitja a kaput, azonosítja a személyt és felügyeli a belépést. A fent említett időszakokban a kártyaleolvasó nem működik.

#### b. *Érvényes belépőkártyával nem rendelkező személyek (vendégek, beszállítók, külső alkalmazottak stb.)*

Azok a vendégek, akiknek az érkezését a Bérlok illetékes munkatársai előzetesen bejelentették a biztonsági őröknek, csak 7.00 és 19.00 óra között használhatják a garázst, miután a kaputelefonon felhívták a biztonsági ört, és a biztonsági őr utasításainak megfelelően és a felügyelete alatt használhatják a garázst, de csak a látogatói belépőkártya kiadása után és csak akkor, ha a vendéglátó bérló rendelkezik szabad parkolóhellyel, vagy ha vannak szabad látogatói parkolóhelyek a Aréna Business Campus A Irodaépület garázsában. A szolgálatban lévő biztonsági őr véletlenszerű alváz- és csomagtartó-ellenőrzést végezhet.

#### c. *Indulás a földalatti garászból*

*munkanapokon (07.00 – 19.00 óra között)*

a garázskapu mindig nyitva van

*munkanapokon (19.00 – 21.00 óra között)*

a szolgálatban lévő biztonsági őr nyitja ki a kaput és felügyeli az indulást.

*munkanapokon (21.00 – 07.00 óra között) és munkaszüneti napokon*

az emberek csak akkor hagyhatják el a garázst, ha előzetesen tájékoztatták a szolgálatban lévő biztonsági ört (személyesen, kaputelefonon vagy telefonon); a biztonsági őr nyitja ki a kaput és felügyeli az indulást.



### 3. Csomagok, küldemények átvétele

Az érvényes azonosítószámmal rendelkező beszállítók és egyenruhás futárok a Házirend III. fejezetének 1.b. pontja szerint kézbesíthetnek csomagokat és küldeményeket, ha a vendéglátó bérlő igazolja a csomag vagy a küldemény várható érkezését. Ha a vendéglátó bérlő nem vár semmilyen csomagot vagy küldeményt, és nem ismeri a feladót, akkor személyesen kell azonosítania azt a recepciónál. Ha nem sikerül az azonosítás, vagy a csomag vagy a küldemény más okból gyanús, akkor a rendkívüli eseményekre vonatkozó intézkedéseket kell követni, és a biztonsági őroket tájékoztatni kell arról, hogy ki teszi meg a szükséges lépéseket.

A recepció csak arra vonatkozó írásbeli utasítások alapján vehet át csomagokat vagy küldeményeket.

### IV. Az Ingatlan és a Bérlemény tisztasága

1. Az Ingatlan tisztaságának biztosítása érdekében a Bérbeadó és a Kezelő rendszeresen takarítja a Közös Helyiségeket és a Közös Területeket, naponta legalább egyszer eltávolítja a piszkot, a sarat, a havat és a jeget, hetente legalább egyszer feltörri a belső padlóburkolatot.
2. Amennyiben tudja, a Bérlőnek kell biztosítania a Bérlemény megfelelő takarítását, szellőztetését, fűtését és világítását.
3. A Bérlő nem helyezhet el nagyméretű hulladékokat az általános hulladékgyűjtésre használt konténerekben, hanem ezeket a tárgyakat el kell távolítania, vagy a Bérlő kérésére a Bérbeadó is eltávolíthatja azokat a Bérlő költségére.
4. A Bérlő vállalja, hogy rendszeresen, de legalább hetente kétszer elszállítja a szemetet és a hulladékot a Bérleményből (a papírhulladékot papírdobozokban, a kartondobozokat összehajtogatva, az iratmegsemmisítőkből származó papírt műanyag zsákokban), és a Bérlő a szemetet és a hulladékot a Bérbeadó és/vagy a Kezelő által kijelölt szelektív hulladékgyűjtő konténerekben helyezi el (a -1 szinten lévő hulladékgyűjtő helyiségben).
5. A közös helyiségekben és területeken a felhasználónak a Bérbeadó és/vagy a Kezelő által hulladékgyűjtésre elhelyezett konténerekben kell elhelyeznie a szemetet és a hulladékot a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A jogszabályok be nem tartásából eredő költségeket a Bérlőnek kell viselnie.
6. A Bérlő nem tarthatja, illetve nem engedheti meg vagy nem tűrheti el az alábbi termékek tartását a Bérleményben vagy annak bármelyik részén:
  - (i) különösen veszélyes, gyúlékony, robbanékony, radioaktív vagy ártalmas anyagok és/vagy folyadékok, amelyek tűz- vagy robbanásveszélyesek, vagy amelyek bármilyen módon, szivárgás vagy korrózió útján, vagy egyéb módon hatással lennének a Bérleményre, vagy amelyek tartása és/vagy használata ellentétes bármilyen jogszabállyal, helyi rendelkezéssel és/vagy rendelettel;
  - (ii) veszélyes, gyúlékony, robbanékony, radioaktív vagy ártalmas anyagok és/vagy folyadékok, kivéve, ha

Az ilyen anyagokat vagy folyadékokat a Bérbeadó és/vagy a Kezelő kérésére a Bérlőnek el kell távolítania. Ha a Bérlő ezt nem teszi meg, akkor a Bérbeadó és/vagy a Kezelő a Bérlő költségére távolíthatja el ezeket az anyagokat vagy folyadékokat.
7. A veszélyes hulladékokat csak az arra kijelölt helyeken szabad tárolni.



8. Az Aréna Business Campus A Irodaépületből vagy a Bérleményből semmilyen tárgyat sem szabad kidobni, illetve semmilyen folyadékot sem szabad kiönteni.
9. Aki valamilyen anyag szállításával vagy elhelyezésével összepiszkolja a közös helyiségeket vagy területeket, haladéktalanul köteles a szennyeződést feltakarítani. Ha a szállító és a felhasználó két különböző személy, akkor a szennyeződést annak a személynek kell eltakarítania, akinek a részére a szállítást teljesítették. Ha nem takarítják fel a szennyeződést, akkor azt a Bérbeadó vagy a Kezelő a Bérló költségére teheti meg.
10. A Bérbeadó és/vagy a Kezelő felszámíthatja a Bérlőnek a javítás vagy károk megszüntetésének költségeit, amelyek a szolgáltató helyiségek helytelen használatából keletkeznek.
11. A kártevők és a rágcsálók okozta komoly fertőzés elkerülése érdekében a Bérbeadó és/vagy a Kezelő kártevő- és rágcsálóirtást végez az egész Aréna Business Campus A Irodaépületben, beleértve a Bérleményt, a közös helyiségeket, illetve a zárt helyiségeket és területeket is.

#### **V. Az Ingatlan és a Bérlemény megóvása**

1. A Bérleti Szerződés eltérő rendelkezése hiányában a Bérbeadó, a Kezelő írásbeli jóváhagyása szükséges hirdetőeszközök, fényreklámok, dekorációs fények, vállalati és névtáblák felszereléséhez a tetőre, a homlokzatra, a falakra, a Bérlemény közterületről látható kerítéseire, illetve a Bérleményhez tartozó külső területekre. A jóváhagyás nem jelent mentesítést a jogszabályokban meghatározott azon kötelezettség alól, hogy a hatóságok engedélyének a beszerzése szükséges.

Ha a Bérló megszegi a hatóságok rendelkezéseit, a törvényeket és az engedélyeket, akkor vállalnia kell bírság vagy kártérítés megfizetését.

2. A Bérbeadó, Kezelő kijelölheti azokat a helyeket, ahol a hirdetések elhelyezhetőek.
3. A hatékonyabb kezelés érdekében a Bérbeadó és/vagy a Kezelő jogosult a Bérlemény biztonsági és a tűzvédelmi rendszerének és eljárásainak módosítására, amennyiben azt szükségesnek tartja.

#### **VI. Járműforgalom és parkolás**

1. A KRESZ szabályait kell alkalmazni a garázsban, és a garázs valamennyi használójának be kell tartania a szabályokat, különösen a gyalogosforgalommal kapcsolatos szabályokat. A jogszabályok rendelkezéseinek be nem tartásából eredő károk költségeit a Bérlőnek kell viselnie.
2. A földalatti garázst csak olyan járművek használhatják, amelyek teljes körű felelősségbiztosítással rendelkeznek. A Bérbeadó és/vagy a Kezelő nem vállal semmilyen felelősséget a garázsban parkoló járművek állapotáért és a bennük bekövetkező károkért, kivéve azokat a károkat, amelyek a kezelési felelősség körébe tartozó kötelezettségek betartásának elmulasztásából erednek.

A felhasználónak haladéktalanul tájékoztatnia kell a Bérbeadót és/vagy a Kezelőt a garázsban vagy az ott parkoló járművekben keletkezett károkról.

3. Bizonyos számú parkolóhelyet tartunk fenn a Bérló számára a Aréna Business Campus A Irodaépület föld alatti szintjein.
4. A Bérló csak a részére fenntartott parkolóhelyeket használhatja. A Kezelő birtokában van az „általános elrendezési terv”, amely a parkolóhelyek pontos elhelyezkedését tartalmazza. A parkolóhelyeket érintő kérdésekkel a Kezelőt kell megkeresni.

5. Ha a Bérlőnek több parkolóhelyre van szüksége ügynökei, látogató, vagy saját alkalmi és hétfégi tevékenységéhez, akkor a Bérbeadóval és a Kezelővel kell előzetesen felvennie a kapcsolatot, akik a lehetőségekhez mérten megpróbálják teljesíteni az ilyen jellegű kéréseket.
6. Ha a Bérlőnek saját parkolóhelyei vannak a látogatók számára, akkor a Bérlőnek közvetlenül a recepciót vagy a biztonsági szolgálatot kell értesítenie a vendég érkezéséről.
7. Az Aréna Business Campus A Irodaépület föld alatti szintjén is kialakításra kerülhetnek látogatók számára fenntartott parkolóhelyek. Ha a Bérlőnek nincsenek parkolóhelyei a saját látogatói számára, akkor közölnie kell a recepcióval és/vagy a Kezelővel és/vagy a biztonsági őrral a látogató nevét, a gépkocsi rendszámát és a látogatás várható idejét (...-tól ...-ig).
8. A járművek leparkolásakor a járművezetőnek különös figyelmet kell fordítania arra, hogy ne akadályozza, vagy ne korlátozza:
  - a többi jármű mozgását,
  - az Ingatlanon belüli közlekedési útvonalakat (liftek és lépcsőházak),
  - a vészkijáratokat és a tűzoltó-utakat és -területeket.
9. A föld alatti garázsban a megengedett sebesség 10 km/óra, a magassági korlát pedig 2,0 m. A vészhelyzetek elkerülése kivételével tilos a fényszóró és a kürt használata.
10. A föld alatti garázsban tilos:
  - gázüzemű járművek használata,
  - az akkumulátor feltöltése,
  - álló jármű motorjának folyamatos járátása vagy melegítése,
  - meghibásodott járművek tárolása,
  - a be- és a kimenő forgalom akadályozása,
  - a rámpa gyalogosok által történő használata,
  - a korlátozott területek parkolásra történő használata,
  - a dohányzás vagy bármilyen tüzet okozó tevékenység,
  - a tárolásra fenntartott területeken kívül bármilyen anyag tárolása.
11. A Bérlő csak azokon a területeken parkolhatja járműveit, amelyeket a Bérbeadó és/vagy a Kezelő kifejezetten erre a célra tartott fenn. Ugyanez vonatkozik a Bérlő alkalmazottaira, látogatóira és beszállítóira is. A Bérlőnek gondoskodnia kell arról, hogy az érintett személyek betartsák az utasításokat. A Bérbeadónak és/vagy a Kezelőnek jogában áll, hogy bármikor megváltoztassa a parkolásra fenntartott területeket. Az említett területeken nem szabad autót mosni.
12. A Bérbeadó és/vagy a Kezelő fenntartja a jogot, hogy külső Bérlőknek adja bérbe azokat a parkolóhelyeket, amelyekre a Bérlő nem tart igényt.

## VII. Állatok

1. Az Ingatlanban (a Aréna Business Campus A Irodaépületben és a külső területeken) tilos állatokat tartani, etetni vagy odaszoktatni. Az örkutyák kivételt képeznek e szabály alól.
2. A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állatok okozta szennyeződések az állat tulajdonosának haladéktalanul fel kell takarítania.
3. A Bérbeadó és/vagy a Kezelő fenntartja a jogot arra, hogy megtagadja bármilyen állat vagy kedvtelésből tartott állat belépését a Aréna Business Campus A Irodaépületbe. Szigorúan tilos az állatoknak az Ingatlanban történő hosszabb ideig tartó tartózkodás.

## VIII. Egyéb rendelkezések

1. A Bérlőnek kapcsolattartó személyt kell kijelölnie és bejelentenie a tűzoltóságnál a Bérleménnyel és az egész Aréna Business Campus A Irodaépülettel kapcsolatban, a helyi hatóságok esetleges követelményeinek megfelelően.
2. A Bérleti Időszak alatt a Bérlőnek saját költségére be kell tartania az időről időre felmerülő azon irányelveket és követelményeket,
  - (i) amelyeket az illetékes hatóságok határoznak meg a Bérleményt érintő tűzbiztonsági intézkedésekkel kapcsolatban; és
  - (ii) amelyeket az illetékes hatóságok követelnek meg a Bérlemény elektromos vezetékeivel és készülékeivel kapcsolatban, és a Bérló – a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül (ami indokolatlanul nem tagadható meg) – nem végezhet a Bérleményben elektromos és/vagy gázkészülékekkel kapcsolatos villanyszerelési munkákat és/vagy módosításokat és/vagy bővítéseket.
3. A Bérló nem használhatja a Bérleményt és a Közös Területeket vagy azok bármelyik részét az alábbi célokra, illetve nem engedheti meg, vagy nem tűrheti el azok alábbi célokra történő használatát:
  - (i) lakás vagy lakhely, vagy
  - (ii) zajos, kellemetlen vagy veszélyes foglalkozás, termelés, üzleti tevékenység vagy ténykedés, vagy
  - (iii) bármilyen törvényellenes vagy erkölcstelen tevékenység, vagy
  - (iv) klubként történő használat vagy szeszesitalok értékesítése a bérleményben vagy azon kívül, vagy
  - (v) olyan módon vagy olyan célból, amely botrányt, zavart, kárt vagy bonyodalmat okoz vagy okozhat, és amelyet a Bérbeadó és az Ingatlan többi részének vagy határos, közeli vagy szomszédos részeinek tulajdonosai és/vagy bérlői ártalmasnak ítélnék meg.
4. A fenti 2. és 3. pont rendelkezései ugyanúgy vonatkoznak a Bérbeadóra is, akinek viselnie kell a következményeket.
5. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Aréna Business Campus A Irodaépületben csak az arra kijelölt helyeken szabad dohányozni.



18

## **IX. Záró rendelkezések**

1. A Bérbeadónak és/vagy a Kezelőnek jogában áll a Házi rend módosítása indokolt változtatások és módosítások alkalmazásával, ha azok az Ingatlan kiváló minőségű használatára vonatkozó feltételek fenntartásához szükségesek.
2. A Bérlet vállalja, hogy betartja a Házi rendet, és kijelenti, hogy ismeri annak rendelkezéseit.



**10. melléklet**

**Jelzések**

Utólag csatolandó.

*[Handwritten signature]*

11. melléklet

**MAGÁNVEZETÉK-HÁLÓZATI CSATLAKOZÁSI ÉS HASZNÁLATI, VALAMINT VILLAMOS  
ENERGIA TOVÁBBADÁSI SZERZŐDÉS ("Szerződés")**

1. **SZERZŐDŐ FELEK**

Vételező (a továbbiakban "Vételező") neve:	
Vételező székhelye:	
Vételező adószáma:	
A magánvezeték tulajdonosának (továbbiakban "Tulajdonos") neve:	
Tulajdonos székhelye:	
Tulajdonos cégjegyzékszám:	
Tulajdonos bankszámlaszám:	

2. **A MAGÁNVEZETÉK, A FELHASZNÁLÁSI HELY ÉS KAPCSOLÓDÁSI PONTOK  
ADATAI, A SZOLGÁLTATOTT VILLAMOS ENERGIA MŰSZAKI JELLEMZŐI**

Magánvezeték kapacitása:	
Mérőóra gyári száma:	
Magánvezeték műszaki jellemzői:	
Belső felhasználási hely (továbbiakban "Bérlemény") megnevezése:	
Belső felhasználási hely címe (bérlemény száma):	
Kapcsolódási pont(ok) hely:	
Kapcsolódási pont(ok)on rendelkezésre álló teljesítmény:	
Teljesítményrendelkezésre állásának módja:	
Mérő típus/ mérete	

*[Handwritten signature]*

Hálózati visszahatás:	
Szolgáltatott villamos energia műszaki jellemzői:	

### 3. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

A jelen Szerződés a Felek aláírásával jön létre.

A Szerződés hatálybalépésének időpontja:	A Szerződés a Felek általi aláírással lép hatályba.
A Szerződés hatálya:	A Bérleti Szerződés tartama alatt, ill. lsd. A Részletes Feltételek 15.3 pontja

### 4. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A Tulajdonos a jelen Szerződés hatálya alatt köteles a Szerződésben meghatározott kapcsolódási ponton a magánvezeték-hálózathoz történő csatlakozást és hálózathasználatot megfelelően biztosítani, így

- a Szerződésben megnevezett felhasználási helyen a meghatározott vételezési teljesítmények biztosításának előfeltételeit megteremteni és a vételezés feltételeit megfelelően biztosítani,
- a Szerződésben meghatározott villamos energia teljesítményt a csatlakozási pontig folyamatosan szállítani,
- a magánvezeték-hálózatot üzemeltetni és karbantartani,
- a fogyasztásmérő berendezéseket a Tulajdonos költségére felszerelni, továbbá azokat folyamatosan leolvasni és ellenőrizni.

A Tulajdonos köteles továbbá a Szerződés szerinti villamos teljesítményt a jelen Szerződésben megnevezett felhasználási helyre, a megjelölt kapcsolódási pontokig folyamatosan szolgáltatni.

A Vételező a jelen Szerződés hatálya alatt köteles a továbbadott villamos energiát a jelen Szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően vételezni, köteles a vezetékes szolgáltatásért fizetendő díjat (Magánvezeték-hálózat Használati Díj, ("MHD")) valamint a villamos energiáért fizetendő díjat ("Energia díj"), és az egyéb, jogszabálynál fogva kötelező díjelemeket (a Vet. 142. § (1) bekezdésben és a 64/2011. (XI. 30.) NFM rendelet alapján meghatározott rendszerhasználati díjakat az átviteli rendszerirányítási díjra, a rendszerszintű szolgáltatások díjára és az elosztási díjakra is kiterjedően, valamint a Vet 147. § (1) bekezdésben meghatározott célból megfizetésre kerülő pénzeszköz jellegű díjakat, így a szénipari szerkezetátalakítási támogatást, a kapcsolt termelés szerkezet-átalakítás támogatásának díjélemét) valamint a megfizetendő adókat ("Közvetített Díj") rendszeresen, késedelem nélkül megfizetni, betartani a



Tulajdonos vonatkozó előírásait, valamint a fogyasztásmérő berendezések leolvasási feltételeinek megteremtésében együttműködni.

A jogviszony részletes szabályait a részletes feltételek tartalmazzák.

## 5. EGYEDI FELTÉTELEK

A jelen Szerződés a Bérleti Szerződés időtartama alatt áll fenn és rendelkezései a Bérleti Szerződésben foglaltakra figyelemmel értelmezendők.

A jelen Szerződésben rögzített jogokat és kötelezettségeket a Szerződésben és annak mellékleteiben foglaltak szerint kötelesek a felek gyakorolni, illetve teljesíteni. Amennyiben a szövegösszefüggésből kifejezetten más nem következik, a jelen Szerződésben használt fogalmak a Bérleti Szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban rögzített jelentéssel bírnak.

Amennyiben a Bérlemény villamosenergia-ellátása tekintetében a Bérleti Szerződés és a jelen Szerződés rendelkezései közötti ellentét, ellentmondás mutatkozik, a jelen Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező Részletes feltételek, a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény ("Vet."), az annak végrehajtásáról szóló 273/2007. (X. 19.) Korm. rendelet ("Vhr."), továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ("Ptk.") rendelkezései irányadók.

Jelen szerződést a Felek képviselőitőre feljogosított személyek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

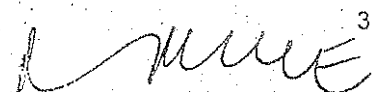
Budapest, .....

---

tulajdonos

---

vételező

 3



## **MAGÁNVEZETÉK-HÁLÓZATI CSATLAKOZÁSI ÉS HÁLÓZATHASZNÁLATI RÉSZLETES FELTÉTELEK**

### **1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

- 1.1 A Tulajdonos tulajdonában és üzemeltetésében álló magánvezeték-hálózat a Vet. valamint a Vhr. rendelkezései alapján nem engedélyköteles magánvezetéknek minősül.
- 1.2 A Vételező, mint a Bérleti Szerződés Bérelője tudomásul veszi, hogy a Bérlemény villamosenergia-ellátását a Tulajdonos biztosítja továbbadás útján.
- 1.3 A közös használatú helyiségek ellátását szolgáló villamos energia szolgáltatás (saját felhasználás) szintén nem képezi a jelen Szerződés tárgyát. Tulajdonos mint Bérbeadó ennek egyes Bérelőre jutó költségeit a Bérleti Szerződések vonatkozó rendelkezései szerint külön érvényesíti.

### **2. A MAGÁNVEZETÉKHEZ TÖRTÉNŐ CSATLAKOZÁS PÉNZÜGYI ÉS MŰSZAKI FELTÉTELEI, A BEKAPCSOLÁS SZABÁLYAI**

- 2.1 A Tulajdonos által a Vételező számára nyújtandó villamosenergia-szolgáltatással összefüggésben a csatlakozás kiépítésének kötelezettsége, és az ezzel kapcsolatosan felmerülő költségek a Tulajdonost terhelték. A Bérlemény szükséges mérőberendezésekkel való felszerelése a Tulajdonos költségén történik.
- 2.2 A Vételező bekapcsolására a Bérleti Szerződés megkötését követően kerülhet sor. A bekapcsolás előtt a Vételező és a Tulajdonos a műszaki feltételek fennállását közösen ellenőrzi.

### **3. HÁLÓZATI NAPLÓ, RENDES KARBANTARTÁS ÉS ÜZEMZAVAR**

- 3.1 A Tulajdonos hálózati naplót vezet a Vételezőt érintő üzemszünetekről, hálózati kiesésekről, üzemzavarokról és feszültségingadozásokról, továbbá a magánvezetékes szolgáltatásra vonatkozó levelezésről. A Vételező a hálózati naplóba betekinthez, arról másolatot vagy kivonatot kérhet, ill. az előbbi eseményekről a Tulajdonostól tájékoztatást kérhet, továbbá a hálózati naplóban ellenvéleményét, állásfoglalását feltüntetheti.
- 3.2 A Tulajdonos az előre tervezhető éves rendes karbantartási, felújítási munkálatokról, az ezzel kapcsolatos szüneteltetés kezdő időpontjáról és várható időtartamáról a Vételezőt a szünetelés megkezdését megelőzően legalább 15 nappal írásban értesíti.
- 3.3 Üzemzavar esetén a Tulajdonos, ill. annak képviselője 3 órán belül értesíti Vételezőt a bekövetkezett eseményről és annak várható hatásairól, kivéve, ha



ezen időtartamon belül a hibát elhárította. A hibát és az elhárítására alkalmazott intézkedést a Tulajdonos a hálózati naplóban rögzíti.

#### 4. MÉRÉS

4.1 A Tulajdonos által üzemeltetett magánvezeték hálózathoz vételezett vagy abba betáplált villamos energiát a külön jogszabályban meghatározott hatóság által hitelesített, a Tulajdonos tulajdonában levő fogyasztásmérő berendezéssel kell mérni.

4.1.1 A fogyasztásmérő ellenőrzése, szükség szerinti javítása, karbantartása, a Tulajdonos, vagy az elosztó hálózati engedélyes joga és kötelessége.

4.1.2 A Vételező köteles a fogyasztásmérő berendezések leolvasása végett együttműködni.

4.1.3 A Tulajdonos tulajdonában álló fogyasztásmérő berendezés működésével kapcsolatos Vételezői kifogás esetén a Tulajdonos a kérelem kézhezvételétől számított 15 nap alatt hitelesített ellenőrző fogyasztásmérő berendezéssel, vagy egyéb műszakilag elfogadható módon ellenőrizteti a kifogásolt fogyasztásmérő berendezés működését a Vételező költségére.

4.1.4 A Vételező jogosult saját költségén ellenőrző fogyasztásmérő berendezést felszereltetni, a Tulajdonos fogyasztásmérő berendezésével azonos mérőváltókra azonban csak az esetben kötheti, ha ez az elszámolási mérés pontosságát nem veszélyezteti, és a Tulajdonos a felszereléshez előzetesen írásban hozzájárult.

(a) Az ellenőrző fogyasztásmérő berendezés mérési adata a szolgáltatott villamos energia elszámolására - ha csak a felek eltérően meg nem állapodtak - alapul nem szolgálhat.

(b) Megrongált fogyasztásmérő javítási költségeit, vagy a megrongált helyett szükséges új fogyasztásmérő beszerzési költségeit Vételező köteles a Tulajdonosnak megtéríteni.

(c) A fogyasztásmérő bármilyen megsérülését a Vételező köteles a Tulajdonosnak haladéktalanul bejelenteni.

(d) A Vételező a helyiségében felszerelt fogyasztásmérő berendezést köteles gondosan megőrizni, és annak bármilyen kívülről észlelhető rendellenességét, záró pecsét sérülését a Tulajdonosnak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása szerződésszegésnek minősül.

 65

## 5. ELSZÁMOLÁS, SZÁMLÁZÁS

### 5.1 Elszámolási időszak

- 5.1.1 Az elszámolás alapja a Vételező elszámolási mérője vagy a Tulajdonos tulajdonában levő fogyasztásmérő berendezés által mért, avagy az elosztó hálózati engedélyes által felszerelt és annak tulajdonában álló fogyasztásmérő berendezésnek – a Vételező tényleges vételezésére vonatkozó – továbbított mérési adatai. A díjfizetés alapja a fogyasztásmérő berendezés által mért vételezett villamos energia mennyisége. A leolvasásra havonta kerül sor nagyfogyasztók esetében a tárgyhó utolsó munkanapján, egyéb fogyasztók esetében tárgyhót követő 10 (tíz) naptári napig.
- 5.1.2 Az elszámolási időszakban szolgáltatott villamos energia mennyiségét a Tulajdonos (megbízottja) – a fogyasztásmérő berendezés nélkül történő villamos energia vételezés kivételével – a fogyasztásmérő berendezés leolvasásából nyert adatok alapján állapítja meg, amit a csatlakozási pont és a mérési pont közötti méretlen berendezések veszteségével korrigálhatja.
- 5.1.3 Amennyiben a fogyasztásmérő berendezés leolvasását a Vételező megakadályozza, úgy a Tulajdonos jogosult részszámlát kibocsátani a korábbi kibocsátott számlában rögzített vételezett mennyiség alapján.
- 5.1.4 A szabálytalan, illetve a mérő megkerülésével történő jogosulatlan vételezés esetén a 0 pont szerinti kötbérfizetési kötelezettség keletkezik.

### 5.2 A számla kiállításának módja

- 5.2.1 A Tulajdonos a Vételezőnek nyújtott szolgáltatás után havonta egy integrált (az összes csatlakozási pontot magában foglaló) számlát állít ki a Vételező nevére és címére, a Vételező (Bérlő) neve és a felhasználási hely feltüntetésével.
- 5.2.2 Az MHD, valamint az Energiadíj és a Közvetített Díj összegét, továbbá a Közvetített Díjba tartozó egyes díjelemeket Tulajdonos köteles a számlában megbontva feltüntetni az alábbiak szerint:
- Energiadíj (villamos energia termékdíj) összesen
  - rendszerhasználati díjak összesen
  - átviteli-rendszerirányítási díj, rendszerszintű szolgáltatások díj, elosztói forgalmi díj, elosztói meddő energia díj (összevonva vagy egyenként)
  - pénzeszköz jellegű tételek (Vet. 147. § (1)) összesen
  - energiaadó (a vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó felhasználó esetén)
  - MHD (a Vet. 66. § (7) szerint)
  - elosztói alapidj
  - elosztói teljesítménydíj.



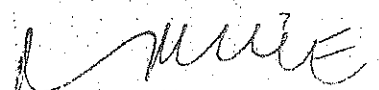
Amennyiben a 389/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti kötelező átvétel keretében értékesített villamos energia szétesztása során a 63/2013. (X. 29.) NFM rendelet szerint meghatározott továbbhárított úgynevezett KÁT díját a Tulajdonost ellátó kereskedő számlája az Energiadíjon felül önálló tételként tartalmazza és a tárgyhónapra vonatkozó KÁT díj így a Tulajdonos által a jelen Szerződés szerinti számlája kiállítását követően kerül megküldésre Tulajdonos részére, úgy azt a Tulajdonos a következő hónapban számlázza ki Vételező részére.

### 5.3 Kifogás a számla ellen

- 5.3.1 A Vételező a számla ellen a Tulajdonosnál írásban kifogást emelhet. A kifogás bejelentésének a számla kiegyenlítésére halasztó hatálya nincs.
- 5.3.2 A Tulajdonos vagy megbízottja köteles a kifogást megvizsgálni, és ennek eredményéről a Vételezőt legkésőbb a kifogás vételétől számított 15 napon belül írásban értesíteni.
- 5.3.3 Ha a Vételezőt visszatérítés illeti meg, a Tulajdonos maga, avagy megbízottja útján ezt az értesítés közlésétől számított 8 napon belül köteles a Vételező részére visszafizetni.
- 5.3.4 Ha a téves vagy elmaradt elszámolás miatt a Tulajdonost, illetve megbízottját díj vagy díjkülönbözet illeti meg, a Vételező azt az arra vonatkozó számla kiállításától számított 8 napon belül köteles kiegyenlíteni.

### 6. DÍJFIZETÉS ÉS DÍJAK

- 6.1 A Szerződés szerinti rendelkezésre állás kezdetének tényleges időpontjától a Tulajdonos javára és részére a Vételező az MHD, valamint az Energiadíj és a Közvetített Díj összegét folyamatosan, havonta, a számla kiállításától számított 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni.
- 6.2 Az MHD a vezetékes szolgáltatás költségalapú díja, mely a vezetékes szolgáltatás igazolt költségeire nyújt fedezetet, ideértve a magánvezeték üzemeltetési és hálózati veszteségi költségeire, valamint az üzemeltetett vezeték eszközértékére alkalmazott tőkeköltségére. A Vételező az MHD díjat az MHD egységára és a vételezett mennyiség szorzataként köteles megfizetni.
- 6.3 Az Energiadíj a Vételező által folyamatosan elfogyasztott, Tulajdonos által továbbadott villamos energia mennyisége után havi rendszerességgel fizetendő, melynek átlagára az adott üzleti évben továbbadott teljes villamosenergia-mennyiségből származó árbevételnek és a továbbadott mennyiségnek a hányadosa alapján kerül kiszámításra, és nem haladja meg a Tulajdonos által ugyanazon üzleti évben beszerzett villamosenergia-mennyiség átlagárát, mely utóbbi a beszerzett villamos energia átlagára a magánvezeték engedélyese által az adott üzleti évben vásárolt teljes villamos



energia mennyiség bekerülési költségének - beleértve a kiegyenlítő energia költségét is - és a megvásárolt mennyiségnek a hányadosa alapján kerül kiszámításra.

- 6.4 A Közvetített Díjba tartozó díjlemeket Tulajdonos azonos egységáron számlázza, mint ahogyan maga is megfizeti.
- 6.5 Az MHD, valamint az Energiadíj és a Közvetített Díj összegével szemben a Vételező nem számíthat be követelést. A Tulajdonos jogosult az MHD, valamint az Energiadíj és a Közvetített Díj megfizetésére vonatkozó követelését beszámítani a Vételező (Bérlő) irányában bármely jogcímen fennálló tartozásába.
- 6.6 Tulajdonos Vételezővel az adott üzleti év lezárása után a továbbadásra vonatkozó számlákban érvényesített MHD és egyéb díjösszegek, valamint az adott üzleti évre kiszámított tényleges villamos energia beszerzési átlagárral és átlag rendszerhasználati díjjal számított díjösszegek különbségével 30 napon belül a díjösszeg-különbség megfelelő bemutatásával elszámol.
- 6.7 A Vételezőnek a szolgáltatás igénybevételével keletkező tartozásairól, és arra vonatkozó befizetéseiről a Tulajdonos ún. ügyfélfolyószámlát vezet.
- 6.8 **A számlák kiegyenlítésének módja:**

Átutalás. A részfizetések összege és időpontjai, havi elszámolási különbözetek alapján történik a számlák rendezése.

## 7. KÉSEDELMES FIZETÉS

### 7.1 A fizetési kötelezettség teljesítésének időpontja:

Ha törvény, vagy kormányrendelet, illetve a felek eltérően nem rendelkeznek, a bankszámlák közötti elszámolás útján teljesített fizetést akkor kell teljesítettnek tekinteni, amikor a pénzüsszeget a jogosult bankszámláján jóváírták.

- 7.2 Késedelmes fizetésnek minősül a Vételező részéről, ha a számlán feltüntetett díjat a felek eltérő megállapodása hiányában a számlán feltüntetett fizetési határidőig nem egyenlíti ki.
- 7.3 Ütemezett fizetés esetén a részfizetésekre is a fentiek irányadók.
- 7.4 Késedelmes fizetésnek minősül a Tulajdonos részéről, ha a Vételezőt a számla elleni alapos kifogása eredményeképpen visszatérítés illeti meg, és azt a Tulajdonos a Vételező értesítését követően az 5.3.3. pontban rögzített fizetési határidőn túl fizeti meg.
- 7.5 Amennyiben a Felek bármelyike fizetési kötelezettségét a fizetési határnapig nem fizeti meg, a másik Fél - eltérő megállapodás hiányában - a mindenkori



jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatra jogosult.

- 7.6 A Vételezőt alaptalan számlakifogás esetén is – a befizetési határidőig ki nem egyenlített összeg erejéig – késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.
- (a) A kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontja a Szerződésben meghatározott befizetési határidőt követő nap.
  - (b) A kamatfizetési kötelezettség akkor is fennáll, ha a Vételező késedelmét kimenti.
  - (c) A Tulajdonos jogosult a Vételező késedelmes fizetéséből adódó egyéb igazolt költségek (pl. postaköltség) felszámítására is.
  - (d) A késedelmes teljesítés esetén a Tulajdonos a Vételezői befizetésből először a költségeket, a késedelmi kamatot, majd a díjtartozást számolja el.

## 8. A KÉZBESÍTÉS SZABÁLYAI

- 8.1 A Tulajdonos a Vételező részére szóló iratokat, ajánlatokat, értesítéseket elektronikus levél (e-mail) formájában a Vételező által erre a célra megadott elektronikus levélcímre küldi meg.
- 8.2 Az elektronikus levél kézbesítettnek minősül, amennyiben a kézbesítési és/vagy olvasási visszaigazolás az elektronikus levélről a feladónak megérkezik.
- 8.3 Mindkét fél köteles az elektronikus levélcím változását haladéktalanul bejelenteni. Amennyiben ezt a Tulajdonos vagy a Vételező elmulasztja, felelős az ebből származó valamennyi következményért, így a késedelemért is.
- 8.4 A Tulajdonos – amennyiben azt tartalmuk miatt indokoltnak tartja (pl. felfüggesztés, kikapcsolás esetén), – a Vételező részére szóló küldeményeket tértivevényes levélben, avagy nem tértivevényes küldeményként küldi meg a Vételezőnek. A Tulajdonos által postára adott iratokat (pl. számla), a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, a tértivevényes küldeményt pedig a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a szerződésben megadott címre történő kézbesítése azért volt sikertelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a Tulajdonoshoz "nem kereste", "elköltözött", "ismeretlen", stb. jelzéssel érkezett vissza), a küldeményt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek a címzettel közöltnek kell tekinteni, akkor is, ha a küldeményről, vagy annak tartalmáról a címzett ténylegesen nem szerzett tudomást.



## **9. A FELEK KÖTELEZETTSÉGEI**

### **9.1 Együttműködés**

9.1.1 A Felek kötelesek együttműködni a Szerződés céljainak megvalósítása érdekében, így különösen ésszerű határidőn belül tájékoztatni egymást minden olyan körülményről, amely a Szerződésben foglalt teljesítését érinti, a Szerződésben foglalt adatok változását 8 napon belül bejelenteni, kivéve, ha a Szerződés eltérő rendelkezést tartalmaz.

9.1.2 A Szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatokat írásban kell megtenni. A tájékoztatás elmulasztásából eredő károkért a mulasztást elkövető Fél felelős.

### **9.2 Rendelkezésre állás**

9.2.1 A Tulajdonos vállalja, hogy a szerződött teljesítmény mértékéig a hálózat rendelkezésre állását a szerződés időbeli hatálya alatt biztosítja.

9.2.2 A Vételező tudomásul veszi, hogy a Szerződés szerinti teljesítmény kizárólag időlegesen kerül a Vételező részére átadásra.

### **9.3 Magánvezeték üzemeltetése, fenntartása**

9.3.1 A Tulajdonos köteles a magánvezetékét biztonságosan, a környezetvédelmi és műszaki követelmények figyelembevételével üzemeltetni, fenntartani, és a karbantartási, javítási, felújítási munkákat időben elvégezni.

9.3.2 A Tulajdonos a Vételező előzetes értesítését követően jogosult ellenőrző méréseket végezni.

## **10. A VÉTELEZŐI PANASZOK KEZELÉSÉNEK RENDJE**

10.1 A villamos energiaszolgáltatással kapcsolatos Vételezői panaszokat a Tulajdonos köteles 15 napon belül kivizsgálni és a panasz bejelentésre írásban választ adni.

## **11. KORLÁTOZÁS**

11.1 Vételező tudomásul veszi, hogy a villamosenergia-ellátási válsághelyzetek és a villamosenergia-rendszer jelentős zavara esetén a Tulajdonos a 285/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően jogosult a villamos energia ellátást korlátozni.

11.2 A korlátozás elrendeléséből eredő károkért a Tulajdonos nem felel.

10  


## **12. SZERZŐDÉSSZEGÉS, FELELŐSSÉG**

### **12.1 A szerződés szerű magatartás ellenőrzése**

- 12.1.1 Tulajdonos vagy megbízottja jogosult a felhasználási helyen ellenőrzést végezni. A felhasználási helyen végzett ellenőrzés során annak eredményét minden esetben írásbeli dokumentumban kell rögzíteni.
- 12.1.2 A szerződés szerű magatartás ellenőrzése során a Vételező (Bérlő) köteles az ellenőrzést végzőkkel együttműködni, így a felhasználási helyre történő bejutást és az ellenőrzés lehetővé tenni, annak teljes időtartama alatt a helyszínen tartózkodni, a felvett írásbeli dokumentumot aláírni. Az ellenőrzéssel, annak körülményeivel és eredményével kapcsolatos véleményét jogosult jegyzőkönyvben feltüntetni.
- 12.1.3 Ha az ellenőrzés során szerződés szegés kerül megállapításra, úgy arról a bizonyítás érdekében fényképet, felvételt, illetve jegyzőkönyvet kell készíteni. A fogyasztásmérő berendezés vagy annak bármely részének leszerelése esetén a leszerelést megelőzően a fogyasztásmérő-berendezésről és annak részeiről, valamint azok becsomagolt állapotáról fényképet vagy felvételt kell készíteni, és annak egy példányát meg kell küldeni vagy át kell adni a Vételező számára.

### **12.2 Szerződés szegés a Tulajdonos részéről**

- 12.2.1 A Tulajdonos szerződés szegő magatartásának minősülnek különösen az alábbiak:
- (a) a hálózat rendelkezésre állásának biztosítását a szerződés szerinti időpontban nem kezdi meg;
  - (b) a kapcsolódási ponton a villamos energiát nem a Szerződésben meghatározott, illetve nem a tőle elvárható módon biztosítja;
  - (c) a villamos energia továbbadás tervszerű karbantartási, felújítási munkák miatti szüneteltetéséről nem a Szerződésben meghatározott módon és időben tájékoztatja a Vételezőket;
  - (d) felelős magatartása folytán a villamosenergia-szolgáltatás megszakad vagy lehetetlenné válik, vagy azt a Vet-ben foglaltakon túlmenően szünetelteti, illetőleg korlátozza;
  - (e) a rendszerhasználat felfüggesztése után a Vételező a felfüggesztési ok megszüntetésére vonatkozó írásbeli értesítése kézhezvételét követő munkanapon a rendelkezésre állást nem kezdi meg.



### 12.3 A szerződésszegés jogkövetkezményei

- 12.3.1 A Tulajdonos köteles minden szükséges lépést megtenni az esetleges károk elhárítása, illetve enyhítése végett, továbbá köteles mielőbb biztosítani a Szerződésnek megfelelő villamosenergia-szolgáltatást.
- 12.3.2 Amennyiben a Tulajdonos szerződésszegést követ el, köteles a Vételező részére a 12.5 pont szerint kártérítést fizetni. A Tulajdonos nem felel azonban azokért a károkért, amelyek az adott helyzetben elvárható Vételezői magatartása tanúsítása esetén elháríthatók lettek volna.

### 12.4 A Vételező szerződésszegése

- 12.4.1 A Vételező részéről szerződésszegésnek minősülnek különösen az alábbiak:
- (a) a Szerződésben meghatározott rendelkezésre álló teljesítményt túllépi;
  - (b) a rendszerhasználat során olyan terhelési, illetőleg feszültségviszonyokat vagy zavart idéz elő, amelynek következtében a szolgáltatása megszakad, vagy az a villamos energia folyamatos és biztonságos továbbadását (átadását), illetőleg más rendszerhasználó szerződészerű rendszerhasználatát veszélyezteti, zavarja vagy akadályozza;
  - (c) a Vételezői berendezések létesítésére, üzemeltetésére vagy a villamos energia továbbadásra vonatkozó előírásokat nem tartja be;
  - (d) a Szerződésben foglalt adatváltozás bejelentési kötelezettségének nem vagy késedelmesen tesz eleget;
  - (e) szabálytalanul vételez, így
    - ea) a fogyasztásmérő-berendezés, a túláramvédelmi berendezés vagy a fogyasztásmérő-berendezésen vagy túláramvédelmi berendezésen elhelyezett nyomóbélyegzővel lezárt zárópecsét vagy egyéb jogi zár (a továbbiakban együtt: plomba) sérülését nem jelentette be,
    - eb) a fogyasztásmérő-berendezésen vagy túláramvédelmi berendezésen elhelyezett plomba vagy a fogyasztásmérő-berendezés megrongálásával méretlen villamosenergia-vételezést tesz lehetővé,
    - ec) a fogyasztásmérő-berendezés megrongálásával méretlen villamos energiát vételez,



- ed) a fogyasztásmérő-berendezés megkerülésével méretlen villamosenergia-vételezést tesz lehetővé,
  - ee) a fogyasztásmérő-berendezés megkerülésével méretlen villamos energiát vételez,
  - ef) önkényes visszakapcsolással vételez, vagy
  - eg) a rendszerhasználat felfüggesztése után a Tulajdonos beleegyezése nélkül használja a magánvezeték-hálózatot.
- (f) a fogyasztásmérő-berendezés, a mérési rendszer, a túláramvédelmi berendezés ellenőrzését, a hibás fogyasztásmérő-berendezés, a mérési rendszer, a túláramvédelmi berendezés javítását, hitelesítési vagy egyéb cseréjét, vagy a fogyasztásmérő-berendezés leolvasását nem teszi lehetővé vagy akadályozza;
  - (g) a műszaki-biztonsági követelményeknek nem megfelelő csatlakozóvezeték, Vételezői berendezést használ, vagy azokat az életre, a testi épségre, az egészségre vagy a vagyonbiztonságra veszélyes módon használja;
  - (h) a Szerződésben vagy a Bérleti Szerződésben foglalt kötelezettségét megsérti;
  - (i) fizetési kötelezettségének nem tesz időben eleget;
  - (j) a korlátozási rendelkezéseknek nem tesz eleget;
  - (k) a Szerződés egyéb lényeges feltételeit megsérti, az abban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget.

A Szerződés nélküli magánvezeték-használat szabálytalan vételezésnek minősül.

#### 12.4.2 A szerződésszegés jogkövetkezményei

A Szerződés rendelkezéseinek megsértése a Bérleti Szerződésben foglaltakkal összhangban alapvető szerződésszegésnek minősül, amely esetben az alábbi jogkövetkezmények alkalmazhatók:

- (a) a villamosenergia-szolgáltatás (rendelkezésre állás) időleges felfüggesztése a szerződésszegés fennállásának időtartama alatt; vagy
- (b) végleges kikapcsolás és a Szerződés azonnali felmondása, ha a szerződésszegés 30 napot meghaladóan áll fenn, a nyújtott

villamos energia továbbadás esetén a Vet. 66. § (2) bekezdésének vonatkozó rendelkezése betartásával.

- 12.4.3 Kikapcsolásra 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén a kikapcsolás lehetőségéről írásban történő értesítést követően kerülhet sor.
- 12.4.4 Ha a Vételező a Vet. szerinti ún. egyetemes szolgáltatásra jogosult nem lakossági Vételező és rendezzi valamennyi lejárt tartozását és az egyéb költségeket, úgy Vételezőt ismét vissza kell kapcsolni.
- 12.4.5 Amennyiben szerződésszegés folytán a Tulajdonos a Szerződés azonnali hatályú felmondására kényszerül, a Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződést a Vételező szerződésszegésére hivatkozással azonnali hatállyal felmondani.
- 12.4.6 Amennyiben a Vételező szerződésszegést követ el, köteles a Tulajdonos kárait is megtéríteni.
- a 12.4.1 pont e) alpont eb)-eg) eseteiben Tulajdonos jogosult a 12.4.2 pont rendelkezéseinek alkalmazása mellett kötbér érvényesítésére is, melynek mértéke **15.000 Ft/amp**, de alkalmanként legfeljebb **5.000.000 Ft**. A kötbér számításához használt ampér érték a csatlakozás névleges áramértéke. Az egyes fázisok ampér értékeit össze kell adni.
- 12.4.7 A jelen Szerződés megsértése egyúttal a Bérleti Szerződés megsértésének is minősül, az ott alkalmazott jogkövetkezmények alkalmazását, így a Bérleti Szerződésnek a Bérbeadó általi felmondását is lehetővé téve.

## 12.5 Közös felelősségi szabályok

- 12.5.1 A Felek korlátozás nélkül felelősek a másik Féllel szemben az általuk, vezető tisztségviselőik és alkalmazottaik, valamint a Szerződés teljesítésében közreműködő teljesítési segédek által a másik Félnek szándékosan, súlyos gondatlansággal vagy bűncselekmény elkövetésével okozott károkért, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegésért.
- 12.5.2 A Vételező tudomásul veszi, hogy a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben tőle általában elvárható. A Tulajdonos nem köteles megtéríteni a kárnak azt a részét, amely igazoltan abból származik, hogy Vételező ezen kötelezettségének nem tett eleget.
- 12.5.3 A Felek megállapodnak abban, hogy a 12.5.1 pontban foglaltakat nem érintve



- (i) kölcsönösen kizárják a közvetett és a következményi károkért való felelősségüket (elmaradt haszon, termelésekiesés, adatvesztés, energiaveszteség); és
- (ii) Tulajdonos teljes kártérítési vagy egyéb helytállási kötelezettsége nem haladhatja meg az utolsó naptári évben szolgáltatott villamos energia díjai alapján számított 3 havi átlagos BHD összegét.

12.5.4 Amennyiben Vételező villamos energia ellátása megszakad, vagy jelentős mértékben korlátozzák, illetve szüneteltetik olyan az elosztó-, illetve átviteli hálózaton bekövetkezett esemény folytán, amelyért a hálózati engedélyest felelősség terheli a Vételezők irányába, a Tulajdonos és a Vételező együttműködnek a Vételezőt ért károk hálózati engedéllyessel szembeni érvényesítése érdekében.

### 13. JOGORVOSLAT

13.1 Minden, a Szerződés értelmezésével, érvényességével, alkalmazásával, megszűnésével, vagy a Szerződésben foglalt jogokkal, ill. kötelezettségekkel kapcsolatban felmerült vitás kérdés – pertárgyértéktől függően – a Budai Központi Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

### 14. VIS MAIOR

14.1 Vis maior eseménynek minősül minden olyan, az érintett Fél működési körén kívül álló, elháríthatatlan esemény vagy történés, illetve ilyenek kombinációja, amely az általa érintett Fél hatáskörén kívül következik be, és amelyet az érintett Fél az adott helyzetben elvárt körültekintéssel és kellő gondossággal eljárva sem tud megelőzni vagy elhárítani, és amelyért egyik Fél sem felelős, így különösen az alábbi esetek:

- (a) háború, felkelés, forradalom, lázadás, zendülés, az államhatalom polgári vagy katonai bitorlása, összeesküvés, zavargás, polgári felkelés, terrorista cselekmények;
- (b) elkobzás, államosítás, mozgósítás, bármely hatóság által vagy rendeletére elkövetett lefoglalás vagy rekvirálás; kivéve ha ennek oka valamelyik Fél által egy érvényben lévő jogszabály be nem tartása, csődeljárás, egyéb hitelezői, adóhatósági eljárás, vagy hasonló, a Fél érintettségét jelentő esemény;

- (c) országos vagy iparági sztrájk, szabotázs, embargó, importkorlátozás, mindenki számára hozzáférhető közlekedési eszközök hiánya, járvány és karantén;
- (d) földrengés, földcsuszamlás, tűz, árvíz vagy áradás, vihar, villámcsapás vagy más szélsőséges időjárási körülmény, nukleáris és nyomáshullámok vagy egyéb katasztrófák; vagy
- (e) munkaerő, anyag vagy eszközhány, az áramszolgáltatás hiánya vagy korlátozása, amennyiben ezeket olyan körülmények okozták, amelyek maguk is Vis Maior eseménynek minősülnek.

**14.2 A kétségek elkerülése végett nem képez Vis Maiort:**

- (a) a pénzeszközök hiánya;
- (b) a Felek bármelyikével a Szerződés teljesítésével összefüggő szerződéses kapcsolatban álló harmadik személy társaságokat érintő olyan esemény, amely nem felel meg a Vis Maior kritériumoknak; és
- (c) bármely hatóság olyan cselekménye vagy mulasztása, amelyet a Vis Maiorra hivatkozó Fél felróható magatartása váltott ki.

14.3 Amennyiben Vis Maior következtében valamelyik Fél részben vagy egészben akadályoztatva van a Szerződés szerinti bármely kötelezettségének teljesítésében ("Érintett Fél"), az Érintett Fél köteles a másik Felet a Vis Maior bekövetkeztéről a lehető legrövidebb időn belül értesíteni, de minden esetben a Vis Maior bekövetkeztétől, illetve az akadályoztatása megszűntétől számított öt (5) napon belül. Az értesítésben kellő részletességgel be kell mutatni a Vis Maiornak minősülő eseményt, annak okát, és lehetőség szerint (i) az érintett kötelezettségek előzetes értékelését; (ii) az Érintett Fél akadályoztatásának előzetesen becsült időtartamát; (iii) az egyéb jelentős kérdéseket.

14.4 A fenyegető vagy bekövetkező Vis Maior eseményről történő késedelmes tájékoztatásból származó károkért a késedelmes tájékoztatásért felelős Érintett Fél felel.

14.5 Figyelemmel a fentiekre, az Érintett Fél mentesül a Szerződés szerinti kötelezettségeinek nem- vagy késedelmes teljesítésének következményei alól, olyan mértékben, amennyiben a nem- vagy késedelmes teljesítést valamely Vis Maior esemény okozta.

14.6 Függetlenül a Vis Maior esemény bekövetkeztétől, az Érintett Fél köteles minden ésszerű erőfeszítést megtenni a Vis Maior esemény hatásainak enyhítésére, beleértve valamennyi ésszerű pénzüsszeg Érintett Fél általi vagy nevében történő megfizetését, amely összegek a kárenyhítési intézkedések várható hatékonyságára tekintettel ésszerűek.



14.7 Amennyiben a Vis Maior esemény a Szerződés Érintett Fél általi teljesítését több mint kilencven (90) napig akadályozza vagy teszi lehetetlenné, bármelyik Fél jogosult a Szerződést a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal megszüntetni.

## **15. A SZERZŐDÉS HATÁLYA, MEGSZŪNÉSE ÉS MEGSZÜNTETÉSE**

15.1 A Szerződés a szerződés aláírásának napjától a bérlemény Bérbeadó általi, jegyzőkönyvben rögzített átvételéig terjedő időtartamra szól.

15.2 Amennyiben Tulajdonos kereskedelmi engedélyt kap, úgy a Vet. 66. § (6) bekezdése alapján villamos energia továbbadására a továbbiakban nem jogosult; a jelen Szerződés villamos energia továbbadásra vonatkozó rendelkezései jogszabály erejénél fogva érvényüket veszítik. Erről a Vételezőt (Bérlőt) haladéktalanul értesíteni kell, egyidejűleg kezdeményezve a Szerződés megfelelő módosítását.

15.3 A Szerződést Vételező írásban minden tárgyév augusztus 31-ig mondhatja fel december 31-i hatállyal, ideértve a 18. pont szerinti eljárás kezdeményezésének esetét is. Tulajdonos pedig a Vet. és a Vhr. vonatkozó rendelkezéseinek korlátai közt mondhatja fel.

15.4 Felmondás, illetve megszűnés esetén a Felek kötelesek elszámolni egymással; Vételező a Tulajdonos által teljesített szolgáltatások ellenértékét köteles megfizetni.

## **16. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA**

16.1 A jelen Szerződés minden módosítása és kiegészítése csak írásos formában, és mindkét Fél aláírásával történhet.

16.2 A fent 16.1 pontban rögzített esetben Tulajdonos köteles kezdeményezni a Szerződés megfelelő módosítását.

## **17. VÉTELEZŐBŐL FELHASZNÁLÓVÁ VÁLÁS**

17.1 Ha Vételező a Vet. 66. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a továbbiakban nem továbbadás útján, hanem kizárólag villamosenergia-kereskedőtől, avagy a Vet. 56. § (2) bekezdése szerinti más módon biztosítja villamosenergia-szükségletét, úgy köteles a jelen Szerződést írásban felmondani és helyette magánvezeték-használati szerződés megkötését kezdeményezni, avagy – a továbbadásra vonatkozó rendelkezések tekintetében – a Szerződés módosítását írásban kezdeményezni.

17.2 Tulajdonos az elosztó hálózati engedéllyessel és a Vételezővel a vezetékhasználati szerződés létrehozása vagy módosítása céljából köteles együttműködni, a mérőhely kialakítását és a mérést az elosztó hálózati engedélyes számára lehetővé tenni. Tulajdonos és Vételező közötti továbbadói jogviszony a hálózathasználati szerződés hatálybalépésével egyidejűleg megszűnik. A szerződés megszűnésének feltétele, hogy a

Vételezőnek a Tulajdonos által vezetett ügyfélfolyószámláján tartozása nem mutatkozik, valamint a Tulajdonos a villamos energia szolgáltatókkal kötött szerződéseiben hátrányt nem okoz.

- 17.3 Tulajdonos a Vételező részére a szerződés-módosítás, illetve felmondás kézhezvételtől számított 5 napon belül írásban értesítést küld a felmondás visszaigazolásáról, az elszámolási pont egyedi azonosítójának és a villamosenergia-vásárlási szerződés megszűnésének időpontja feltüntetésével, vagy a felmondás benyújtásakor nem teljesített szerződéses feltételekről, mely utóbbi esetben a Vételező felmondása a megjelölt szerződési feltételek teljesülésével lép hatályba.
- 17.4 Tulajdonos a fenti visszaigazolással egyidejűleg köteles az elosztó hálózati engedélyesnél bejelenteni a Vhr.-ben meghatározottak szerint a kereskedőváltás tényét, és a Szerződés megszűnésének időpontját.
- 17.5 A Szerződés megszűnésétől számított 60 napon belül Tulajdonos köteles vég számlát kibocsátani.
- 17.6 A közvetett rendelkezésre állás feltételeit Tulajdonos az elosztó hálózati engedéllyessel egyezteti.
- 17.7 Tulajdonos köteles az elszámolás kialakítása céljából az elosztó hálózati engedéllyessel együttműködni.
- 17.8 A Vételezőnek a jelen Szerződés szerinti ellátástól eltérő, Felhasználóként történő ellátása nem járhat a Tulajdonos műszaki rendszerének megbontásával vagy módosításával.
- 17.9 Tulajdonos a Vételező Felhasználóvá válását követően a magánvezeték-hálózat tekintetében fennálló kötelezettségein túlmenően Felhasználó villamos energia ellátásáért nem felel.

## 18. ENGEDMÉNYEZÉS

- 18.1 Tulajdonos jogosult a Szerződést, valamint a Szerződésben meghatározott egyes jogokat vagy kötelezettségeket és követeléseket a Vételező értesítése mellett harmadik személy részére egészben vagy részben átruházni, amennyiben a Szerződés, illetve az átruházott követelés vagy jog teljesítése és gyakorlása jogszabályi feltételeinek e harmadik személy megfelel.
- 18.2 Vételező kizárólag a Bérleti Szerződés szerinti jogainak és kötelezettségeinek átruházásával egyidejűleg, a Bérleti Szerződésben meghatározottak szerint (pl. albérletbe adás tilalma) jogosult a felek jogviszonyát, vagy a Szerződésben meghatározott egyes jogokat vagy kötelezettségeket és követeléseket egészben vagy részben harmadik személy részére átruházni.



## 19. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 19.1 A Részletes Feltételeknek nem tárgya a közös területek villamos energia ellátásának biztosítása és az azzal kapcsolatos díjak megállapítása. Erre vonatkozóan a Bérleti Szerződés rendelkezései irányadók és a Bérlet a közös területek villamos energia ellátásáért a Bérleti Szerződésben meghatározott szolgáltatási díjat köteles megfizetni.
- 19.2 Amennyiben a Bérlemény villamosenergia-ellátása tekintetében a Bérleti Szerződés és a Részletes Feltételek rendelkezései közötti ellentét, ellentmondás mutatkozik, a Részletes Feltételek rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 19.3 A Részletes Feltételekben nem szabályozott kérdésekben a Vet., a Vhr., továbbá a Ptk. rendelkezései irányadók.

*[Handwritten signature]*



## Épület (önálló rendeltetési egység)

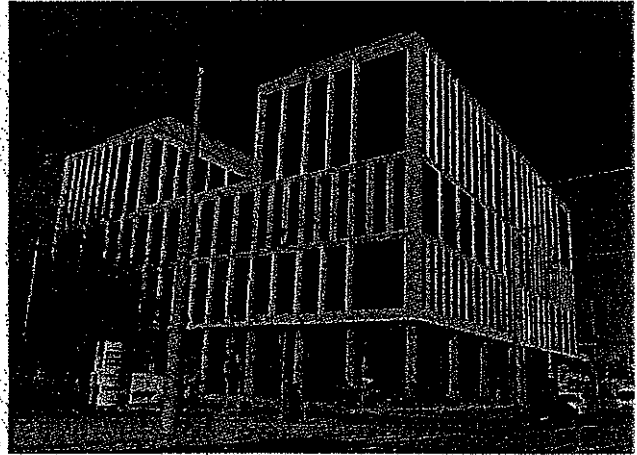
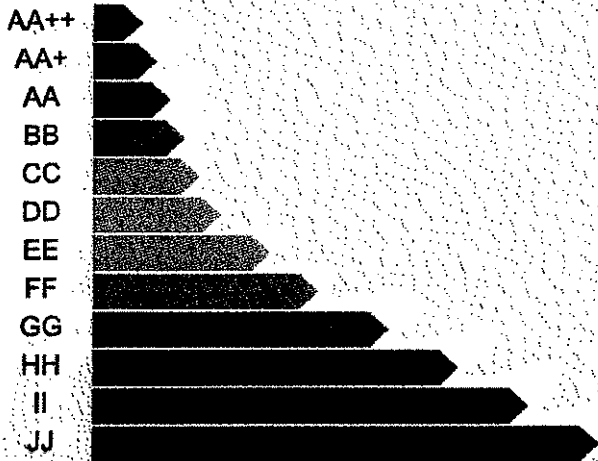
Rendeltetés: Iroda  
Cím: 1086 Budapest  
Hungária körút 30 A  
HRSZ: 38874/4  
Az épület védettsége: Nem védett

## Megrendelő

Név: Hungária Greens Kft.  
Cím: Magyarország (HU)  
1138 Budapest  
Váci út 121-127.



## Energetikai minőség szerinti besorolás: CC



## Korszerű

## Energetikai adatok

Fűtött alapterület: 20563 m<sup>2</sup>

## Összesített energetikai jellemző:

- méretezett érték: 105,26 kWh/m<sup>2</sup>a
- követelményérték: 100 kWh/m<sup>2</sup>a
- a követelményérték százalékában: 105,26%

## Fajlagos hővesztéskoefficiens:

- méretezett érték: 0,09 W/m<sup>2</sup>K
- a követelményérték százalékában: 53,13%

Megújuló energia részarány (a méretezett összesített energetikai jellemző százalékában): 5%

## Korszerűsítési javaslat

Az épület új építés, korszerűsítési javaslat nincs.

A javaslattal elérhető besorolás: -

## Megjegyzés

Az épület az Arena Business Campus "A" épülete. A falszerkezet, födém és egyéb rétegrendek meghatározása helyszíni bejárásnál szemrevételezéssel, méréssel, tervek alapján történt. A fűtött alapterület nem tartalmazza a teraszok és a fűtetlen garázsok alapterületét. További megjegyzések a tanúsítvány végén.

## Tanúsító szakember adatai

Név: PAPP ZOLTÁN  
Cím: 1144 Budapest 14. ker.  
Ond vezér útja 13-15 8/107  
Telefon: +3630  
Email: pzoltan@auditcenter.hu

Tanúsítás módszere: Teljes épület, számítással

A tanúsítvány kiállításának oka:  
használatbavételhez

Jogosultsági szám: TÉ 01-50465 (MMK)

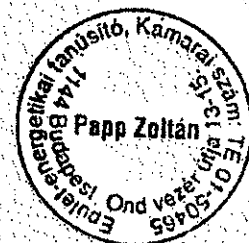
## Alátámasztó munkarész:

- kele: 2020. április 10.
- készítő szoftver megnevezése:  
WinWatt 8.17 (2020. 3. 20.)
- azonosítója a tanúsítónál:  
H8954/2020

Hiteles kiállítás dátuma: 2020. április 10.

*Papp Zoltán*

Aláírás



(Pecset helye)

*[Handwritten signature]*

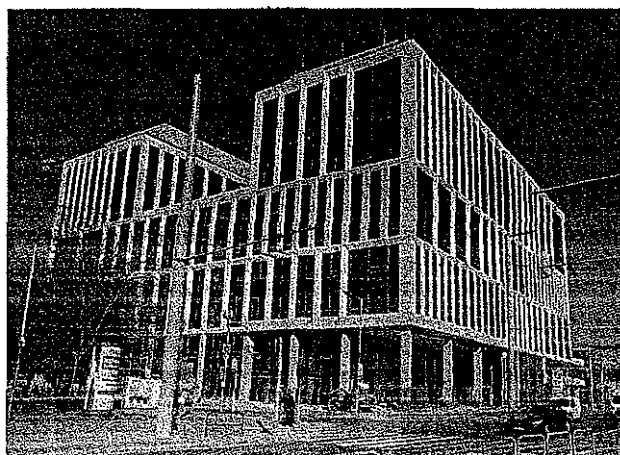
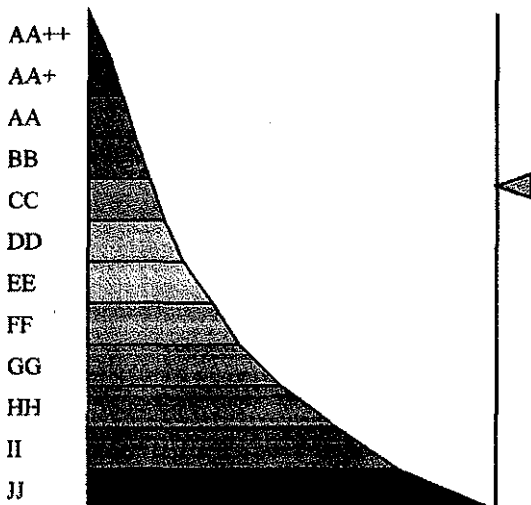
## Energetikai minőségértékelési tanúsítvány összesítő

**Épület:** Arena Business Campus "A" épület  
1086 Budapest  
Hungária körút 30. A épület  
Hrsz: 38874/4

**Megrendelő:** Hungária Greens Kft.  
1138 Budapest, Váci út 121-127.

**Tanúsító:** Papp Zoltán  
1144 Budapest, Ond vezér útja 13-15. VIII/107.  
regisztrációs szám: TÉ 01-50465  
pzoltan@auditcenter.hu

Az épület(rész) fajlagos primer energiafogyasztása: 105.26 kWh/m<sup>2</sup>a  
Követelményérték (viszonyítási alap): 100.00 kWh/m<sup>2</sup>a  
Az épület(rész) energetikai jellemzője a követelményértékre vonatkoztatva: 105.30 %  
**Energetikai minőség szerinti besorolás:** CC (Korszerű)



A tanúsítás oka: használatbavételi engedélyezési eljáráshoz

Építési engedély száma: BP-05/107/02902-21/2018

Épület védeltsége: Nem védett

Az épület építési ideje 2020.

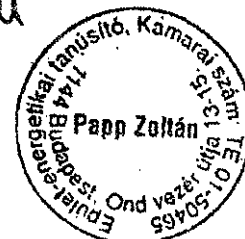
Épület fűtött szintjeinek száma: 9

A tanúsítvány egyes számítási módszerrel készült, a hőhidasság egyszerűsített, a sugárzási nyereség részletes, a hőfokhíd és fűtési idény hossz részletes számításával.

Tanúsítvány azonosítója a tanúsítónál: H8954/2020

Kelt: 2020. 04. 10.

*Papp Zoltán*  
Aláírás



*Papp Zoltán*

**Szerkezet típusok:**

**PF.11. Belső födém alsó**

Típusa: belső födém (lefelé hűlő)  
 y méret: 1 m  
 Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.83 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátbocsátási tényező: 0.83 W/m<sup>2</sup>K  
 Fajlagos tömeg: 745 kg/m<sup>2</sup>  
 Fajlagos hőtároló tömeg: 49 / 377 kg/m<sup>2</sup>  
 Hőátadási tényező kívül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátadási tényező belül: 6.00 W/m<sup>2</sup>K

Réteg	No.	d [cm]	λ [W/mK]	κ	R [m <sup>2</sup> K/W]	ρ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
Álpadló	1	8	0,150	-	0,5333	750	2,34	0
monolit vasbeton	2	28	1,550	-	0,1806	2400	0,84	0
Zárt légréteg Szokv. Hő felf.	3	48	-	-	0,1400	-	-	0
Gipszkarton	4	1,25	0,240	-	0,0521	1000	0,84	0

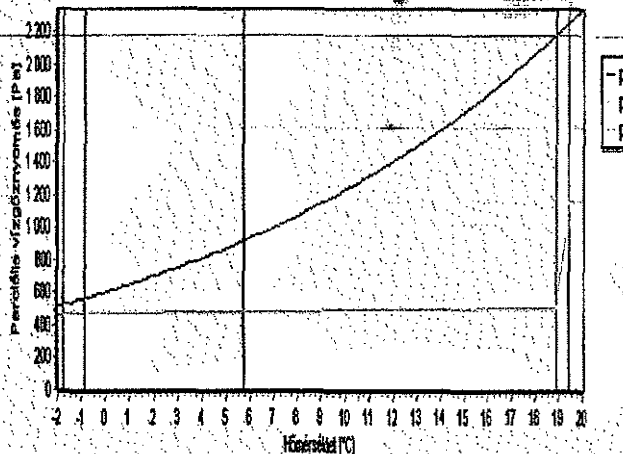
**PF.11. Belső födém felső**

Típusa: belső födém (felfelé hűlő)  
 y méret: 1 m  
 Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.92 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátbocsátási tényező: 0.92 W/m<sup>2</sup>K  
 Fajlagos tömeg: 745 kg/m<sup>2</sup>  
 Fajlagos hőtároló tömeg: 377 / 49 kg/m<sup>2</sup>  
 Hőátadási tényező kívül: 12.00 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátadási tényező belül: 10.00 W/m<sup>2</sup>K

Réteg	No.	d [cm]	λ [W/mK]	κ	R [m <sup>2</sup> K/W]	ρ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
Álpadló	1	8	0,150	-	0,5333	750	2,34	0
monolit vasbeton	2	28	1,550	-	0,1806	2400	0,84	0
Zárt légréteg Szokv. Hő felf.	3	48	-	-	0,1400	-	-	0
Gipszkarton	4	1,25	0,240	-	0,0521	1000	0,84	0

**FH.01 Homlokzati fal (utcai)**

Típusa: külső fal  
 Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.23 W/m<sup>2</sup>K  
 Megengedett értéke: 0.24 W/m<sup>2</sup>K  
 A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.  
 Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 30 %  
 Eredő hőátbocsátási tényező: 0.30 W/m<sup>2</sup>K  
 Fajlagos tömeg: 374 kg/m<sup>2</sup>  
 Fajlagos hőtároló tömeg: 360 kg/m<sup>2</sup>  
 Hőátadási tényező kívül: 24.00 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátadási tényező belül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K



*[Handwritten signature]*  
 82

Rétegek kívülről befelé

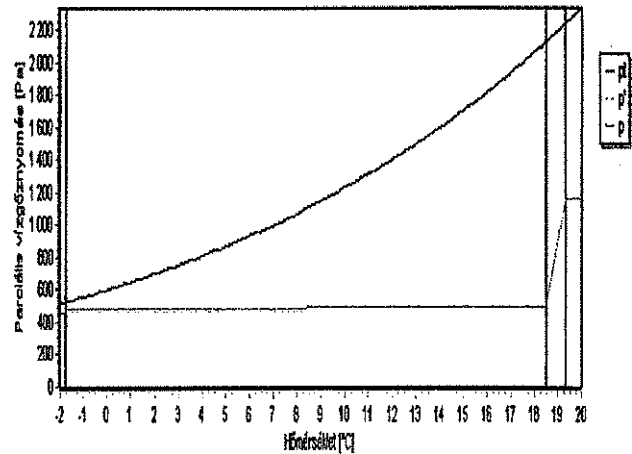
Réteg	No.	d [cm]	$\lambda$ [W/mK]	$\kappa$	R [m <sup>2</sup> K/W]	$\rho$ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
Csempe	1	0,5	1,050	-	0,0048	1800	0,88	0
Zárt légréteg Szokv. Függőleg.	2	4,5	-	-	0,1700	-	-	0
Rockwool Fixrock FB1	3	5	0,039	-	1,2820	32	0,84	0
Rockwool Fixrock FB1	4	10	0,039	-	2,5640	32	0,84	0
vasbeton	5	15	1,550	-	0,0968	2400	0,84	0

Rétegtervi hőátbocsátási tényező korrekciók

Megnevezés	Típusa	Mérete	Értéke	dU [W/m <sup>2</sup> K]
Műanyag dübel	Pontszerű hőhíd	6 db/m <sup>2</sup>	0 W/K	0

**FH.04 Homlokzati fal (udvari)**

Típusa:	külső fal
Rétegtervi hőátbocsátási tényező:	0.24 W/m <sup>2</sup> K
Megengedett értéke:	0.24 W/m <sup>2</sup> K
<b>A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.</b>	
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag:	30 %
Eredő hőátbocsátási tényező:	0.31 W/m <sup>2</sup> K
Fajlagos tömeg:	631 kg/m <sup>2</sup>
Fajlagos hőtároló tömeg:	558 kg/m <sup>2</sup>
Hőátadási tényező kívül:	24.00 W/m <sup>2</sup> K
Hőátadási tényező belül:	8.00 W/m <sup>2</sup> K



Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d [cm]	$\lambda$ [W/mK]	$\kappa$	R [m <sup>2</sup> K/W]	$\rho$ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
Baumit Finom Vakolat	1	0,2	0,800	-	0,0025	1450	0,88	0
Baumit DuoContact	2	0,3	0,800	-	0,0038	1500	0,88	0
Rockwool Frontrock MAX E	3	14	0,036	-	3,8890	135	0,84	0
LB-KNAUF Ragasztótapas	4	0,3	0,930	-	0,0032	1526	0,88	0
vasbeton	5	25	1,550	-	0,1613	2400	0,84	0

Rétegtervi hőátbocsátási tényező korrekciók

Megnevezés	Típusa	Mérete	Értéke	dU [W/m <sup>2</sup> K]
Műanyag dübel	Pontszerű hőhíd	6 db/m <sup>2</sup>	0 W/K	0

**Függönyfal**

Típusa:	homlokzati üvegfal
y méret:	2,33 m
Hőátbocsátási tényező:	1.40 W/m <sup>2</sup> K
Megengedett értéke:	1.40 W/m <sup>2</sup> K
<b>A hőátbocsátási tényező megfelelő.</b>	
Üvegezési arány:	80 %
Üvegezés g értéke:	0.350

*[Handwritten signature]*

**Ny01 Külső ablak**

Típusa: ablak (külső, fém)  
y méret: 2,33 m  
Hőátbocsátási tényező: 1.40 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 1.40 W/m<sup>2</sup>K  
**A hőátbocsátási tényező megfelelő.**  
Üvegezési arány: 80 %  
Üvegezés g értéke: 0.350

**Ny02 Külső ablak (É)**

Típusa: ablak (külső, fém)  
y méret: 2,33 m  
Hőátbocsátási tényező: 1.40 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 1.40 W/m<sup>2</sup>K  
**A hőátbocsátási tényező megfelelő.**  
Üvegezési arány: 80 %  
Üvegezés g értéke: 0.500

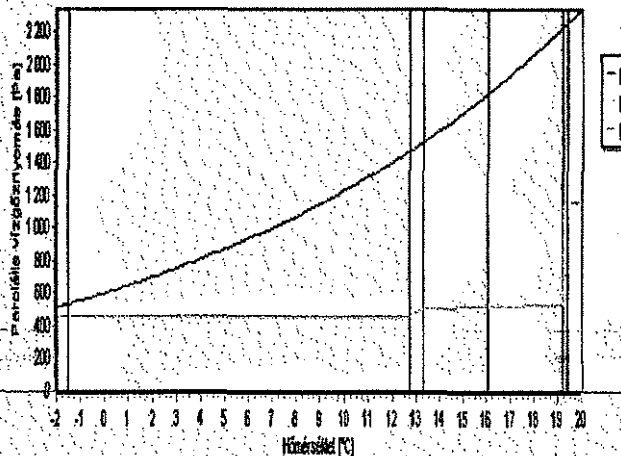
**NY03 Ajtó**

Típusa: üvegezett ajtó (külső, fém)  
Hőátbocsátási tényező: 1.40 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 1.40 W/m<sup>2</sup>K  
**A hőátbocsátási tényező megfelelő.**  
Üvegezési arány: 80 %  
Üvegezés g értéke: 0.350

**PF.05 Földem fsz.-i közös terek**

Méretezési hőmérséklet 5°C

Típusa: pinceföldém  
y méret: 1 m  
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.16 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 0.26 W/m<sup>2</sup>K  
**A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.**  
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 10 %  
Eredő hőátbocsátási tényező: 0.18 W/m<sup>2</sup>K  
Fajlagos tömeg: 766 kg/m<sup>2</sup>  
Fajlagos hőtároló tömeg: 144 kg/m<sup>2</sup>  
Hőátadási tényező kívül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K  
Hőátadási tényező belül: 6.00 W/m<sup>2</sup>K



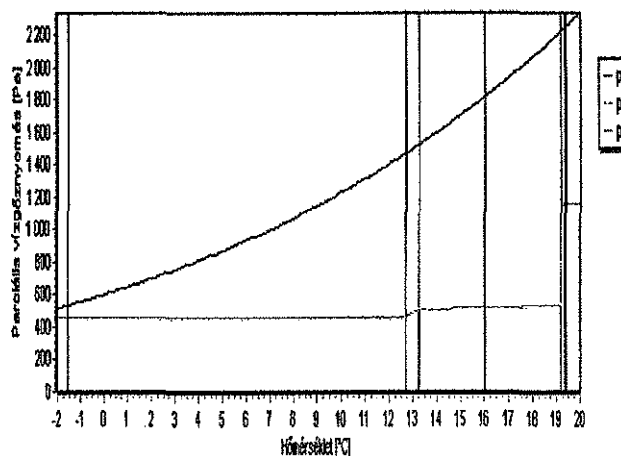
Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d	$\lambda$	$\kappa$	R	$\rho$	c	Sd
megnevezés	-	[cm]	[W/mK]	-	[m <sup>2</sup> K/W]	[kg/m <sup>3</sup> ]	[kJ/kgK]	[m]
Baumit Szilikát Festék 2x	1	0,02	0,700	-	0,0003	1550	-	0
Rockwool Airrock HD	2	14	0,035	-	4,0000	70	0,84	0
vasbeton	3	25	1,550	-	0,1613	2400	0,84	0
AT-N100 expandált polisztirolhab	4	3	0,039	-	0,7692	-	1,46	0
AT-L4 expandált polisztirolhab	5	4	0,045	-	0,8889	-	1,46	0
Polietilén fólia	6	0,09	0,170	-	0,0053	960	-	0
Baumit Esztrich E225	7	6,5	1,400	-	0,0464	2000	0,84	0
Baumit Önterülő Esztrich	8	0,5	1,400	-	0,0036	1950	-	0
Gresporcelán	9	0,8	1,050	-	0,0076	1800	0,88	0

**PF.06 Fűdém fsz.-i vizes helyis**

Méretezési hőmérséklet 5°C

Típusa: pincefűdém  
y méret: 1 m  
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.16 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 0.26 W/m<sup>2</sup>K  
A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.  
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 10 %  
Eredő hőátbocsátási tényező: 0.18 W/m<sup>2</sup>K  
Fajlagos tömeg: 766 kg/m<sup>2</sup>  
Fajlagos hőtároló tömeg: 144 kg/m<sup>2</sup>  
Hőátadási tényező kívül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K  
Hőátadási tényező belül: 6.00 W/m<sup>2</sup>K



**Rétegek kívülről befelé**

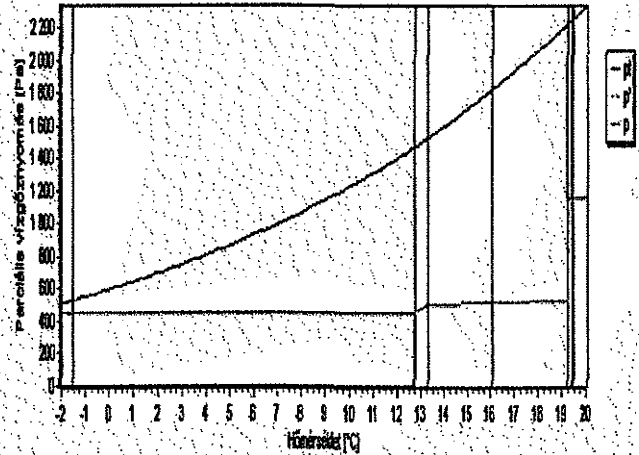
Réteg	No.	d	$\lambda$	$\kappa$	R	$\rho$	c	Sd
megnevezés	-	[cm]	[W/mK]	-	[m <sup>2</sup> K/W]	[kg/m <sup>3</sup> ]	[kJ/kgK]	[m]
Baumit Szilikát Festék 2x	1	0,01	0,700	-	0,0001	1550	-	0
Rockwool Airrock HD	2	14	0,035	-	4,0000	70	0,84	0
vasbeton	3	25	1,550	-	0,1613	2400	0,84	0
AT-N100 expandált polisztirolhab	4	3	0,039	-	0,7692	-	1,46	0
AT-L4 expandált polisztirolhab	5	4	0,045	-	0,8889	-	1,46	0
Polietilén fólia	6	0,09	0,170	-	0,0053	960	-	0
Baumit Esztrich E225	7	6,5	1,400	-	0,0464	2000	0,84	0
Baumit Önterülő Esztrich	8	0,5	1,400	-	0,0036	1950	-	0
Gresporcelán	9	0,8	1,050	-	0,0076	1800	0,88	0

*[Handwritten signature]*

**PF.07 Födém fsz.-i üzlet helyis**

Méretezési hőmérséklet 5°C

Típusa: pincefödém  
y méret: 1 m  
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.16 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 0.26 W/m<sup>2</sup>K  
A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.  
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 10 %  
Eredő hőátbocsátási tényező: 0.18 W/m<sup>2</sup>K  
Fajlagos tömeg: 766 kg/m<sup>2</sup>  
Fajlagos hőtároló tömeg: 144 kg/m<sup>2</sup>  
Hőátadási tényező kívül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K  
Hőátadási tényező belül: 6.00 W/m<sup>2</sup>K



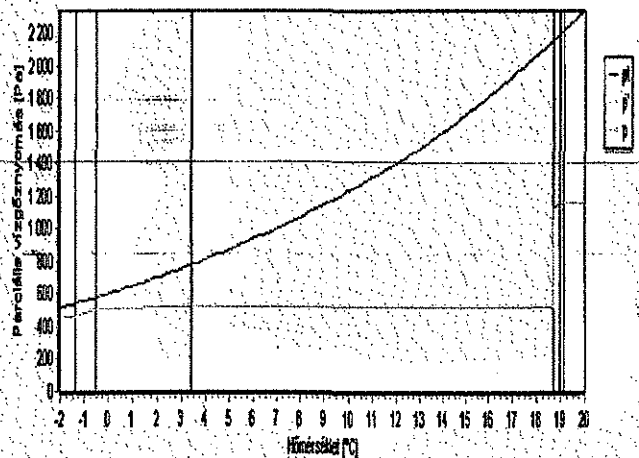
**Rétegek kívülről befelé**

Réteg megnevezés	No.	d [cm]	λ [W/mK]	κ	R [m <sup>2</sup> K/W]	ρ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
Baumit Szilikát Festék 2x	1	0,01	0,700	-	0,0001	1550	-	0
Rockwool Airrock HD	2	14	0,035	-	4,0000	70	0,84	0
vasbeton	3	25	1,550	-	0,1613	2400	0,84	0
AT-N100 expandált polisztirolhab	4	3	0,039	-	0,7692	-	1,46	0
AT-L4 expandált polisztirolhab	5	4	0,045	-	0,8889	-	1,46	0
Polietilén fólia	6	0,09	0,170	-	0,0053	960	-	0
Baumit Esztrich E225	7	6,5	1,400	-	0,0464	2000	0,84	0
Baumit Önterülő Esztrich	8	0,5	1,400	-	0,0036	1950	-	0
Gresporcelán	9	0,8	1,050	-	0,0076	1800	0,88	0

**PF.08 Födém fsz.-i kapcsolóh**

Méretezési hőmérséklet 5°C

Típusa: pincefödém  
y méret: 1 m  
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.23 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 0.26 W/m<sup>2</sup>K  
A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.  
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 10 %  
Eredő hőátbocsátási tényező: 0.26 W/m<sup>2</sup>K  
Fajlagos tömeg: 801 kg/m<sup>2</sup>  
Fajlagos hőtároló tömeg: 190 / 557 kg/m<sup>2</sup>  
Hőátadási tényező kívül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K  
Hőátadási tényező belül: 6.00 W/m<sup>2</sup>K

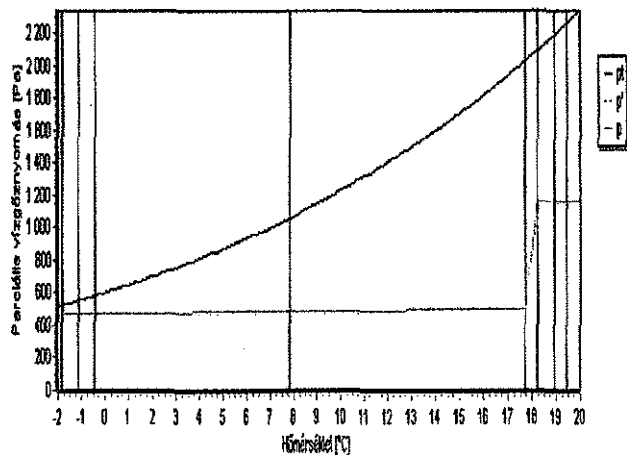


Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d [cm]	$\lambda$ [W/mK]	$\kappa$	R [m <sup>2</sup> K/W]	$\rho$ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
Baumit Szilikát Festék 2x	1	0,02	0,700	-	0,0003	1550	-	0
vasbeton	2	25	1,550	-	0,1613	2400	0,84	0
AT-N100 expandált polisztirolhab	3	3	0,039	-	0,7692	-	1,46	0
Rockwool Steprock ND	4	11	0,037	-	2,9730	120	0,84	0
Polietilén fólia	5	0,09	0,170	-	0,0053	960	-	0
vasbeton	6	7,5	1,550	-	0,0484	2400	0,84	0
gumi	7	0,5	0,150	-	0,0333	1200	1,26	0

PF.14 Födém iroda alulról h.

Típusa: árkád feletti födém  
y méret: 1 m  
Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.15 W/m<sup>2</sup>K  
Megengedett értéke: 0.17 W/m<sup>2</sup>K  
A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.  
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 10 %  
Eredő hőátbocsátási tényező: 0.17 W/m<sup>2</sup>K  
Fajlagos tömeg: 642 kg/m<sup>2</sup>  
Fajlagos hőátviteli tényező: 1 kg/m<sup>2</sup>  
Hőátviteli tényező kívül: 20.00 W/m<sup>2</sup>K  
Hőátviteli tényező belül: 6.00 W/m<sup>2</sup>K



Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d [cm]	$\lambda$ [W/mK]	$\kappa$	R [m <sup>2</sup> K/W]	$\rho$ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
Baumit Szilikát Festék 2x	1	0,02	0,700	-	0,0003	1550	-	0
Baumit Meszes Glett	2	0,5	0,500	-	0,0100	1200	0,84	0
LB-KNAUF Betokontakt	3	0,006	-	-	-	1500	-	0
LB-KNAUF Lamella	4	0,8	0,040	-	0,2000	90	0,84	0
Zárt légréteg Szokv. Hő lefelé	5	23	-	-	0,2100	-	-	0
Baumit Ásványi Hőszigetelő Leme	6	10	0,040	-	2,5000	155	0,84	0
Baumit Ásványi Hőszigetelő Leme	7	12	0,040	-	3,0000	155	0,84	0
vasbeton	8	25	1,550	-	0,1613	2400	0,84	0
Zárt légréteg Szokv. Hő lefelé	9	6,5	-	-	0,2100	-	-	0
Padlószőnyeg	10	0,8	0,050	-	0,1600	60	1,68	0

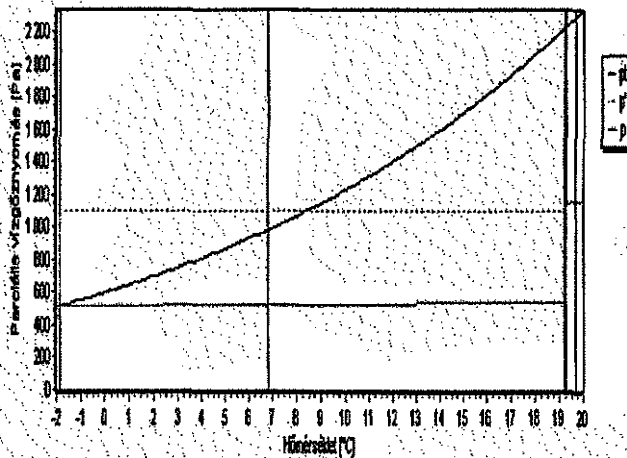
Rétegtervi hőátbocsátási tényező korrekciók

Megnevezés	Típusa	Mérete	Értéke	dU [W/m <sup>2</sup> K]
Műanyag dübel	Pontszerű hőhíd	6 db/m <sup>2</sup>	0 W/K	0



**TN.01 Nem járható lapostető**

Típusa: tető  
 y méret: 1 m  
 Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.15 W/m<sup>2</sup>K  
 Megengedett értéke: 0.17 W/m<sup>2</sup>K  
**A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.**  
 Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 20 %  
 Eredő hőátbocsátási tényező: 0.18 W/m<sup>2</sup>K  
 Fajlagos tömeg: 487 kg/m<sup>2</sup>  
 Fajlagos hőtároló tömeg: 480 kg/m<sup>2</sup>  
 Hőátadási tényező kívül: 24.00 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátadási tényező belül: 10.00 W/m<sup>2</sup>K

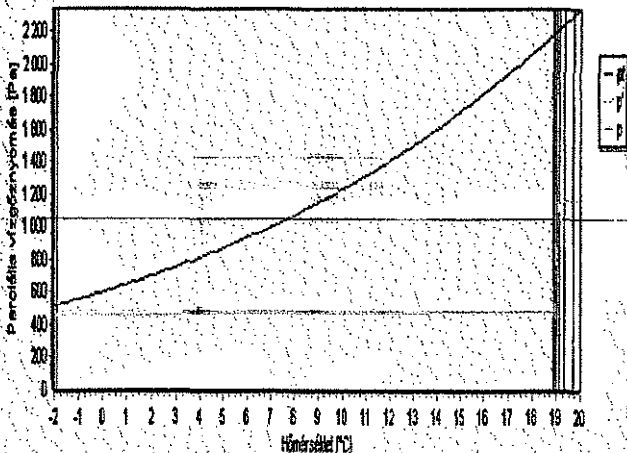


Rétegek kívülről befelé

Réteg megnevezés	No.	d [cm]	λ [W/mK]	κ	R [m <sup>2</sup> K/W]	ρ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
Vedagard SK	1	0,15	-	-	-	1100	-	0
BACHL PIR LTL	2	7	0,026	-	2,6920	30	1,40	0
BACHL PIR LTL	3	10	0,026	-	3,8460	30	1,40	0
Isoflex ALU-PZ metalizált fólia	4	0,4	0,500	-	0,0080	-	-	0
vasbeton	5	20	1,550	-	0,1290	2400	0,84	0
Baumit Granopor Festék	6	0,01	-	-	-	1550	-	0
Baumit Granopor Festék	7	0,01	-	-	-	1550	-	0

**TN.02 Nem járható gépészudvar**

Típusa: tető  
 y méret: 1 m  
 Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 0.13 W/m<sup>2</sup>K  
 Megengedett értéke: 0.17 W/m<sup>2</sup>K  
**A rétegtervi hőátbocsátási tényező megfelelő.**  
 Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 20 %  
 Eredő hőátbocsátási tényező: 0.15 W/m<sup>2</sup>K  
 Fajlagos tömeg: 715 kg/m<sup>2</sup>  
 Fajlagos hőtároló tömeg: 539 kg/m<sup>2</sup>  
 Hőátadási tényező kívül: 24.00 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátadási tényező belül: 10.00 W/m<sup>2</sup>K



*[Handwritten signature]*

Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d [cm]	$\lambda$ [W/mK]	$\kappa$	R [m <sup>2</sup> K/W]	$\rho$ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
GRAFIT expandált polisztirolhab	1	25	0,034	-	7,3530	-	1,46	0
Villox O-PV 4,5 S/K	2	0,5	0,120	-	0,0417	1100	-	0
Villox O-PV 4,5 S/K	3	0,5	0,120	-	0,0417	1100	-	0
kavicsbeton	4	10	1,280	-	0,0781	2200	0,84	0
vasbeton	5	20	1,550	-	0,1290	2400	0,84	0
Beltéri Diszperziós Festék Forte	6	0,01	-	-	-	1550	-	0

Határoló szerkezetek:

Szerkezet megnevezés	tájolás	Hajlásszög [°]	U [W/m <sup>2</sup> K]	U* [W/m <sup>2</sup> K]	A [m <sup>2</sup> ]	$\Psi$ [W/mK]	L [m]	AU*+L $\Psi$ [W/K]	A <sub>q</sub> [m <sup>2</sup> ]	Q <sub>sd</sub> [kWh/a]
FH.01 Homlokzati fal (utcai)	É	függőleges	0,303	0,303	492,5	-	-	149,2	-	-
FH.04 Homlokzati fal (udvari)	É	függőleges	0,308	0,308	152,2	-	-	46,9	-	-
Ny02 Külső ablak (É)	É	függőleges	1,4	1,4	173,6	-	-	243,0	138,9	7337,0
NY03 Ajtó	É	függőleges	1,4	1,4	11,1	-	-	15,6	8,9	329,7
Függönyfal	É	függőleges	1,4	1,4	1004,9	-	-	1406,9	803,9	29732,0
FH.01 Homlokzati fal (utcai)	K	függőleges	0,303	0,303	446,5	-	-	135,3	-	-
FH.04 Homlokzati fal (udvari)	K	függőleges	0,308	0,308	180,9	-	-	55,7	-	-
Ny01 Külső ablak	K	függőleges	1,4	1,4	723,0	-	-	1012,2	578,4	36478,0
Függönyfal	K	függőleges	1,4	1,4	949,6	-	-	1329,4	759,7	47909,0
FH.01 Homlokzati fal (utcai)	D	függőleges	0,303	0,303	444,0	-	-	134,5	-	-
FH.04 Homlokzati fal (udvari)	D	függőleges	0,308	0,308	195,5	-	-	60,2	-	-
Ny01 Külső ablak	D	függőleges	1,4	1,4	436,6	-	-	611,2	349,3	47667,0
Függönyfal	D	függőleges	1,4	1,4	801,2	-	-	1121,7	641,0	87476,0
FH.01 Homlokzati fal (utcai)	NY	függőleges	0,303	0,303	515,3	-	-	156,1	-	-
FH.04 Homlokzati fal (udvari)	NY	függőleges	0,308	0,308	347,8	-	-	107,1	-	-
Ny01 Külső ablak	NY	függőleges	1,4	1,4	489,5	-	-	685,4	391,6	30627,0
NY03 Ajtó	NY	függőleges	1,4	1,4	2,9	-	-	4,1	2,3	183,0
Függönyfal	NY	függőleges	1,4	1,4	893,7	-	-	1251,2	715,0	55914,0
TN.01 Nem járható lapostető		vízszintes	0,176	0,176	730,0	-	-	128,5	-	-
TN.02 Nem járható gépészudvar		vízszintes	0,154	0,154	1980,0	-	-	304,9	-	-
PF.05 Földem fsz.-i közös terekb			0,178	0,0809	280,3	-	-	22,7	-	-
PF.06 Földem fsz.-i vízes helyis			0,178	0,0809	32,2	-	-	2,6	-	-
PF.07 Földem fsz.-i üzlet helyis			0,178	0,0809	1571,7	-	-	127,2	-	-
PF.08 Földem fsz.-i kapcsolóh			0,257	0,117	60,1	-	-	7,0	-	-
PF.14 Földem iroda alulról h.			0,165	0,165	765,7	-	-	126,3	-	-

Hőtároló tömegek:

Megnevezés	A [m <sup>2</sup> ]	m <sub>t</sub> [kg/m <sup>2</sup> ]	M <sub>t</sub> [t]
FH.01 Homlokzati fal (utcai)	1898,3	360	683,39
FH.04 Homlokzati fal (udvari)	876,5	558	489,08
TN.01 Nem járható lapostető	730,0	480	350,41
TN.02 Nem járható gépészudvar	1980,0	539	1067,20
PF.05 Födém fsz.-i közös terekb	280,3	144	40,36
PF.06 Födém fsz.-i vizes helyis	32,2	144	4,64
PF.07 Födém fsz.-i üzlet helyis	1571,7	144	226,32
PF.08 Födém fsz.-i kapcsolóh	60,1	190	11,42
PF.14 Födém iroda alulról h.	765,7	1	0,77
PF.11. Belső födém felső	17795,0	377	6708,90
PF.11. Belső födém alsó	17928,0	49	878,48
Összesen	-	-	10461,00

m<sub>t</sub>: 509 kg/m<sup>2</sup> (Fajlagos hőtároló tömegek számított értéke)

Épület tömeg besorolása: nehéz (m<sub>t</sub> > 400 kg/m<sup>2</sup>)

ε: 0,75 (Sugárzás hasznosítási tényező)

A: 13681,0 m<sup>2</sup> (Fűtött épület(rész) térfogatot határoló összfelület)

V: 66417,6 m<sup>3</sup> (Fűtött épület(rész) térfogat)

A/V: 0,206 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> (Felület-térfogat arány)

Q<sub>sd</sub>+Q<sub>sid</sub>: (343652 + 0) \* 0,75 = 257739 kWh/a (Sugárzási hőnyereség)

ΣAU + ΣΨ: 9245,0 W/K

q = [ΣAU + ΣΨ - (Q<sub>sd</sub> + Q<sub>sid</sub>)/72]/V = (9245 - 257739 / 72) / 66417,6

q: 0,085 W/m<sup>3</sup>K (Számított fajlagos hővesztégtényező)

q<sub>max</sub>: 0,200 W/m<sup>3</sup>K (Megengedett fajlagos hővesztégtényező)

Az épület fajlagos hővesztégtényezője megfelel.

q<sub>max,opt</sub>: 0,160 W/m<sup>3</sup>K (Költségoptimalizált megengedett fajlagos hővesztégtényező)

Az épület fajlagos hővesztégtényezője a költségoptimalizált követelményszintnek megfelel.

### Energia igény tervezési adatok

Épület(rész) jellege: Irodaépület

A<sub>N</sub>: 20562,71 m<sup>2</sup> (Fűtött alapterület)

n: 0,80 1/h (Átlagos légcsereszám a fűtési időben)

σ: 0,80 (Szakasos üzem korrekciós szorzó)

Q<sub>sd</sub>+Q<sub>sid</sub>: (85,03 + 0) \* 0,75 = 63,77 kW (Sugárzási nyereség)

q<sub>b</sub>: 7,00 W/m<sup>2</sup> (Belső hőnyereség átlagos értéke)

E<sub>vil,n</sub>: 11,00 kWh/m<sup>2</sup>a (Világítás fajlagos éves nettó energia igénye)

Q<sub>HMV</sub>: 9,00 kWh/m<sup>2</sup>a (Használati melegvíz fajlagos éves nettó hőenergia igénye)

n<sub>nyár</sub>: 9,00 1/h (Légcsereszám a nyári időben)

Q<sub>sdnyár</sub>: 210,49 kW (Sugárzási nyereség)

### Fajlagos értékekből számolt igények

$Q_b = \sum A_N q_b$ :	143939 W	(Belső hőnyereségek összege)
$Q_{b,e} = \sum A_N q_{b,e}$ :	107954 W	(Belső hőnyereségek összege a hasznosítással)
$\Sigma E_{vil,n} = \sum A_N E_{vil,n}$ :	226190 kWh/a	(Világítás éves nettó energia igénye)
$Q_{HMV} = \sum A_N q_{HMV}$ :	185064 kWh/a	(Használati melegvíz éves nettó hőenergia igénye)
$V_{\text{ál}} = \Sigma Vn$ :	0.0 m <sup>3</sup> /h	(Átlagos levegő térfogatáram a fűtési idényben)
$V_{LT} = \Sigma Vn_{LT} * Z_{LT} / Z_F$ :	64890.0 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram a használati időben)
$V_{inf} = \Sigma Vn_{inf} * (1 - Z_{LT} / Z_F)$ :	23825.8 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram a használati időn kívül)
$V_{dt} = \Sigma V_{\text{ál}} + V_{LT}(1 - \eta) + V_{inf}$ :	38346.0 m <sup>3</sup> /h	(Légmenyiség a téli egyensúlyi hőm. különbséghez.)
$V_{nyár} = \Sigma Vn_{nyár}$ :	597758.0 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram nyáron)

### Fűtés éves nettó hőenergia igényének meghatározása

$$\Delta t_b = (Q_{sd} + Q_{sid} + Q_{b,e}) / (\Sigma AU + \Sigma \Psi + 0,35 V_{dt}) + 2$$

$$\Delta t_b = (63771 + 107954) / (9245 + 0,35 * 38346) + 2 = 9,6 \text{ } ^\circ\text{C}$$

$$t_i: \quad 20,0 \text{ } ^\circ\text{C} \quad (\text{Átlagos belső hőmérséklet})$$

$$H: \quad 68344 \text{ hK/a} \quad (\text{Fűtési hőfokhid})$$

$$Z_F: \quad 3941 \text{ h/a} \quad (\text{Fűtési idény hossza})$$

$$Q_F = H[Vq + 0,35 \Sigma V_{inf,F}] \sigma - P_{LT,F} Z_F - Z_F Q_{b,e}$$

$$Q_F = 68,344 * (66417,6 * 0,085 + 0,35 * 25368) * 0,8 - 32445 * 3,941 - 3,941 * 107954 = 240,8 \text{ MWh/a}$$

$$q_F: \quad 11,71 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{Fűtés éves fajlagos nettó hőenergia igénye})$$

$$322,2 \text{ MWh/a}$$

$$q_{LT,h}: \quad 15,67 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{A légtechnikai rendszer éves fajlagos nettó hőenergia igénye})$$

### Nyári túlmelegedés kockázatának ellenőrzése

$$\Delta t_{bnyár} = (Q_{sdnyár} + Q_b) / (\Sigma AU + \Sigma \Psi + 0,35 V_{nyár})$$

$$\Delta t_{bnyár} = (210490 + 143939) / (9245 + 0,35 * 597758) = 1,6 \text{ } ^\circ\text{C}$$

$$\Delta t_{bnyármax}: \quad 3,0 \text{ } ^\circ\text{C} \quad (\text{A nyári felmelegedés elfogadható értéke})$$

A nyári felmelegedés elfogadható mértékű.

### Fűtési rendszer

Primer energia átalakítási tényező a Zuglói Hőköri körzet szerint felvéve (2020.04.01.-i adat).

$A_N$ : 20562.71 m<sup>2</sup> (a rendszer alapterülete)  
 $q_f$ : 11.71 kWh/m<sup>2</sup>a (a fűtés fajlagos nettó hőenergia igénye)

Távfűtés  
 $e_f$ : 0.93 (távfűtés, szolgáltató által megadva)

$e_{sus}$ : 0.00

$C_k$ : 1.01 (a hőtermelő teljesítménytényezője)

$q_{k,v}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (segédenergia igény)

Kétsőves radiátoros és beágyazott fűtés, elektronikus szabályozóval

$q_{f,h}$ : 0.70 kWh/m<sup>2</sup>a (a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)

Elosztó vezetékek a fűtött téren belül, vízhőmérséklet 70/55

$q_{f,v}$ : 1.70 kWh/m<sup>2</sup>a (az elosztóvezetékek fajlagos vesztesége)

Fordulatszám szabályozású szivattyú, hőlépcső 15 K

$E_{FSz}$ : 0.20 kWh/m<sup>2</sup>a (a keringtetés fajlagos energia igénye)

Tárolási veszteség nincs

$q_{f,t}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a hő tárolás fajlagos vesztesége és segédenergia igénye)

$E_{FT}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a

$$E_F = (q_f + q_{f,h} + q_{f,v} + q_{f,t}) \Sigma(C_k \alpha_k e_f) + (E_{FSz} + E_{FT} + q_{k,v}) e_v$$

$$E_F = (11,71 + 0,7 + 1,7 + 0) * 0,9403 + (0,2 + 0 + 0) * 2,5 = 13,77 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{F,sus} = (q_f + q_{f,h} + q_{f,v} + q_{f,t}) \Sigma(C_k \alpha_k e_{f,sus}) + (E_{FSz} + E_{FT} + q_{k,v}) e_{v,sus}$$

$$E_{F,sus} = (11,71 + 0,7 + 1,7 + 0) * 0,00101 + (0,2 + 0 + 0) * 0,1 = 0,03 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

### Melegvíz-termelő rendszer

$A_N$ : 20562.71 m<sup>2</sup> (a rendszer alapterülete)

$q_{HMV}$ : 9.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a melegvíz készítés nettó energia igénye)

Elektromos átfolyós vízmelegítő, tároló

$e_{HMV}$ : 2.50 (elektromos áram)

$e_{sus}$ : 0.10

$C_k$ : 1.00 (a hőtermelő teljesítménytényezője)

$E_k$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (segédenergia igény)

Nincs elosztási veszteség

$q_{HMV,v}$ : 0.00 % (a melegvíz elosztás fajlagos vesztesége)

$E_C$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a cirkulációs szivattyú fajlagos energia igénye)

Nincs tárolási veszteség

$q_{HMV,t}$ : 0.00 % (a melegvíz tárolás fajlagos vesztesége)

$$E_{HMV} = q_{HMV} (1 + q_{HMV,v}/100 + q_{HMV,t}/100) \Sigma(C_k \alpha_k e_{HMV}) + (E_C + E_k) e_v$$

$$E_{HMV} = 9 * (1 + 0 + 0) * 2,5 + (0 + 0) * 2,5 = 22,50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{HMV,sus} = q_{HMV} (1 + q_{HMV,v}/100 + q_{HMV,t}/100) \Sigma(C_k \alpha_k e_{HMV,sus}) + (E_C + E_k) e_{v,sus}$$

$$E_{HMV,sus} = 9 * (1 + 0 + 0) * 0,1 + (0 + 0) * 0,1 = 0,90 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

### Légkezelő berendezések

AHU-1, AHU-2, AHU-3, AHU-4 légkezelő gépek

$A_{LT}$ : 19212.7 m<sup>2</sup> (a rendszer alapterülete)

$n_{LT}$ : 2.49 1/h (Légcserezszám a használati időben)

$n_{inf}$ : 0.50 1/h (Légcserezszám a használati időn kívül)

$V_{LT} = V n_{LT}$ : 154500.0 m<sup>3</sup>/h (Levegő térfogatáram a használati időben)

$\eta_r$ : 72.0 % (Légtechnikai rendszer hővisszanyerőjének hatásfoka)

$Z_{LT}/Z_F$ : 0.120 (Üzemidő arány (csak hővisszanyerő))

$t_{bef}$ : 22.0 °C (Beépített léghevítő befűvási hőmérséklete)

$Z_{LTbef}/Z_F$ : 0.300 (Üzemidő arány (léghevítővel))

$$Q_{LT,h} = 0,35 V_{LT} (1 - \eta_r) (t_{bef} - 4) Z_{LTbef} / Z_F * Z_F$$

$$Q_{LT,h} = 0,35 * 154500 * (1 - 0,72) * (22 - 4) * 0,3 * 3,941 = 322,2 \text{ MWh/a}$$

$$q_{LT,h}: 16.77 \text{ kWh/m}^2\text{a} \text{ (A légtechnikai rendszer éves fajlagos nettó hőenergia igénye)}$$

Távfűtés

$e_{LT}$ : 0.93 (távfűtés, szolgáltató által megadva)

$e_{sus}$ : 0.00

$C_k$ : 1.01 (a hőtermelő teljesítménytényezője)

$E_{LT,k}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (segédenergia igény)

20 °C feletti befűvási hőmérséklet, központi előszabályozás

$f_{LT,sz}$ : 10.00 % (a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)

$V_{LT}$ : 154500.0 m<sup>3</sup>/h (a levegő térfogatárama)

$\Delta p_{LT}$ : 600 Pa (a rendszer áramlási ellenállása)

$\eta_{vent}$ : 78.8 % (a ventilátor összhatásfoka)

$Z_{a,LT}$ : 3754 h (a légtechnikai rendszer egész évi működési ideje)

$$E_{vent} = V_{LT} \Delta p_{LT} / 3600 / \eta_{vent} Z_{a,LT} / 1000$$

$$E_{vent} = 154500 * 600 / 3600 / 0,788 * 3754,3 / 1000 = 1,2268E5 \text{ kWh/a}$$

$E_{LT,s}$ : 2000.0 kWh/a (a légtechnikai rendszer villamos segédenergia igénye)

$$E_{LT} = (q_{LT,n} (1 + f_{LT,sz}) + Q_{LT} / A_N) \sum C_k \alpha_k e_{LT} + [(E_{vent} + E_{LT,s}) / A_N + E_{LT,k} Z_{LT} / Z_F] e_v$$

$$E_{LT} = (16,77 * (1 + 0,1) + 0 / 1,921E4) * 0,9403 + ((1,2268E5 + 2000) / 1,921E4 + 0 * 0,3) * 2,5 = 33.57 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{LT,sus} = (q_{LT,n} (1 + f_{LT,sz}) + Q_{LT} / A_N) \sum C_k \alpha_k e_{LT,sus} + [(E_{vent} + E_{LT,s}) / A_N + E_{LT,k} Z_{LT} / Z_F] e_{v,sus}$$

$$E_{LT,sus} = (16,77 * (1 + 0,1) + 0 / 1,921E4) * 0,00101 + ((1,2268E5 + 2000) / 1,921E4 + 0 * 0,3) * 0,1 = 0.67 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

### Elszívó rendszerek

$A_{LT}$	1350.0 m <sup>2</sup>	(a rendszer alapterülete)
$n_{LT}$	16.19 1/h	(Légcserezszám a használati időben)
$n_{inf}$	0.50 1/h	(Légcserezszám a használati időn kívül)
$V_{LT} = V_{n_{LT}}$	70600.0 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram a használati időben)

$f_{LT,sz}$	0.00 %	(a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)
$V_{LT}$	70600.0 m <sup>3</sup> /h	(a levegő térfogatárama)
$\Delta p_{LT}$	400 Pa	(a rendszer áramlási ellenállása)
$\eta_{vent}$	50.0 %	(a ventilátor összhatásfoka)
$Z_{a,LT}$	8760 h	(a légtechnikai rendszer egész évi működési ideje)

$$E_{vent} = V_{LT} \Delta p_{LT} / 3600 / \eta_{vent} Z_{a,LT} / 1000$$

$$E_{vent} = 70600 * 400 / 3600 / 0,5 * 8760 / 1000 = 1,3743E5 \text{ kWh/a}$$

$$E_{LT} = (q_{LT,n}(1 + f_{LT,sz}) + Q_{LT} / A_N) \sum_k \alpha_k e_{LT} + [(E_{vent} + E_{LT,s}) / A_N + E_{LT,k} Z_{LT} / Z_F] e_v$$

$$E_{LT} = (0 * (1 + 0) + 0 / 1350) * 0 + ((1,3743E5 + 0) / 1350 + 0 * 0) * 2,5 = 254,51 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{LT,sus} = (q_{LT,n}(1 + f_{LT,sz}) + Q_{LT} / A_N) \sum_k \alpha_k e_{LT,sus} + [(E_{vent} + E_{LT,s}) / A_N + E_{LT,k} Z_{LT} / Z_F] e_{v,sus}$$

$$E_{LT,sus} = (0 * (1 + 0) + 0 / 1350) * 0 + ((1,3743E5 + 0) / 1350 + 0 * 0) * 0,1 = 10,18 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

### Hűtési rendszer

Carrier 30XW-V1570 folyadékűtő

$A_{hü}$ :	20562.7 m <sup>2</sup>	(a rendszer alapterülete)
$Q_{hü,n}$ :	55909 kWh/a	(a gépi hűtés éves nettó energiaigénye)
$Z_{hü}$ :	2000 h	(a hűtési idény hossza)
$V_{hü}$ :	0.0 m <sup>3</sup> /h	(a levegő térfogatárama)

Carrier

$e_f$ :	2.50	(elektromos áram)
$e_{sus}$ :	0.10	
$C_k$ :	0.23	(a hűtőgép teljesítménytényezője)
$q_{k,v}$ :	0.00 kWh/m <sup>2</sup> a	(segédenergia igény)
$\alpha_k(C_k e_{sus} + (1 - C_k))$ :	$1 * (0,2336 * 0,1 + (1 - 0,2336)) = 0,7898$	
$\Delta p_{hü}$ :	300 Pa	(a rendszer áramlási ellenállása)
$\eta_{vent}$ :	70.0 %	(a ventilátor összehatásfoka)

$$E_{vent} = V_{LT} \Delta p_{LT} / 3600 \eta_{vent} Z_{a,LT} / 1000$$

$$E_{vent} = 0 * 300 / 3600 / 0,7 * 2000 / 1000 = 0 \text{ kWh/a}$$

helyiségenkénti szabályozás

$f_{hü,sz}$ :	5.00 %	(a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)
---------------	--------	--

$$E_{hü} = (Q_{hü,n}(1 + f_{hü,sz}) + Q_{hü,v}) / A_N * \sum C_k \alpha_k e_{hü} + (E_{vent} + E_{hü,s} + Q_{hü,k} Z_{hü}) e_v / A_N$$

$$E_{hü} = (55909 * (1 + 0,05) + 0) / 2,056E4 * 0,584 + (0 + 0 + 0 * 2000) / 2,056E4 * 2,5 = 1.67 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{hü \text{ sus}} = (Q_{hü,n}(1 + f_{hü,sz}) + Q_{hü,v}) / A_N * \sum C_k \alpha_k e_{hü \text{ sus}} + (E_{vent} + E_{hü,s} + Q_{hü,k} Z_{hü}) e_{v \text{ sus}} / A_N$$

$$E_{hü \text{ sus}} = (55909 * (1 + 0,05) + 0) / 2,056E4 * 0,7898 + (0 + 0 + 0 * 2000) / 2,056E4 * 0,1 = 2.25 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

### Világítási rendszer

$A_N$ :	20562.71 m <sup>2</sup>	(a rendszer alapterülete)
$v$ :	0.70	(a világítás korrekciós szorzója)

$$E_{vil} = (\sum E_{vil,n} / A_N) v e_v$$

$$E_{vil} = 11 * 0,7 * 2,5 = 19.25 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{vil \text{ sus}} = (\sum E_{vil,n} / A_N) v e_{v \text{ sus}}$$

$$E_{vil \text{ sus}} = 11 * 0,7 * 0,1 = 0.77 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

### Az épület(rész) összesített energetikai jellemzője

$$(\sum A_{LT,i} * E_{LT,i}) / A_N = (19212,7 \text{ m}^2 * 33,57 \text{ kWh/m}^2\text{a} + 1350,0 \text{ m}^2 * 254,51 \text{ kWh/m}^2\text{a}) / 20562,7 \text{ m}^2 = 48,08 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_p = E_f + E_{HMV} + E_{vil} + E_{LT} + E_{hü} + E_{+} = 13,77 + 22,5 + 19,25 + 48,08 + 1,67 + 0$$

$$E_p = 105.26 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{az összesített energetikai jellemző számított értéke})$$

$$E_{p \text{ max}} = 132.00 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{az összesített energetikai jellemző megengedett értéke})$$

$$E_{p \text{ ref}} = 100.00 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{az összesített energetikai jellemző referencia értéke})$$

$$E_{sus} = E_{f \text{ sus}} + E_{HMV \text{ sus}} + E_{vil \text{ sus}} + E_{LT \text{ sus}} + E_{hü \text{ sus}} + E_{nyer \text{ sus}}$$

$$E_{sus} = 0,03 + 0,9 + 0,77 + 1,29 + 2,25 + 0 = 5.25 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$MER = E_{sus} / E_p = 5,25 / 105,26 = 5.0 \% \quad (\text{Megújuló részarány})$$

  
J



**Becsült éves fogyasztás energiahordozók szerint**

Energiahordozó típusa	E [MWh/a]	e [-]	E <sub>prim</sub> [MWh/a]	e <sub>CO2</sub> [g/kWh]	E <sub>CO2</sub> [t/a]	H	F [a]
elektromos áram	623,34	2,50	1558,30	365	227,52	-	623,3 MWh
távfűtés, szolgáltató által megadv	651,05	0,93	606,12	273	177,74	-	2343,8 GJ
Összesen			2164,50		405,25		

**A javasolt korszerűsítések leírása:**

Az épületúj építés, korszerűsítési javaslat nincs.

**Egyéb megjegyzés:**

A falszerkezet, födém és egyéb rétegrendek meghatározása helyszíni bejárásnál szemrevételezéssel, méréssel, tervek alapján történt.

A fűtött alapterület nem tartalmazza a teraszok és a fűtetlen garázsok alapterületét.

2015.12.31.-e után az ingatlanok bérbeadásához is kötelező energetikai tanúsítvány.

Az energetikai tanúsítvány a kiállításától számított 10 évig érvényes, amennyiben ablak, ajtó, fűtési rendszer vagy használati melegvíz rendszer korszerűsítés nem történt.

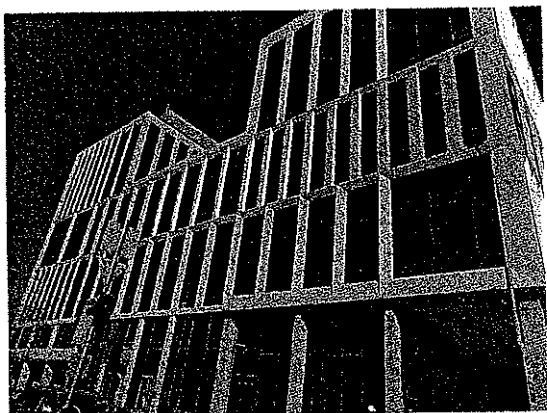
A távfűtés esetében a primer energia átalakítási tényező a 20/2014.(III/7.) BM rendelet és Főtáv weboldalán található tájékoztató szerint.

**A számítás a 7/2006. TNM rendelet 2019.XI.29-i állapot szerint készült.**

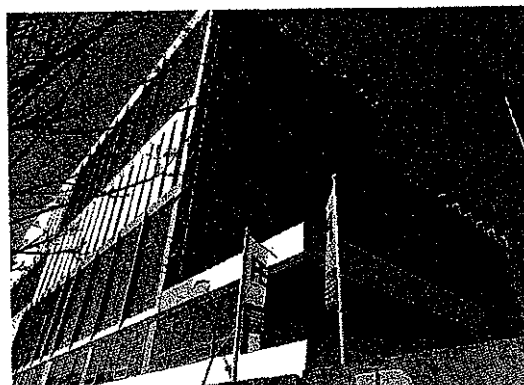
**A költségoptimalizált követelményszint (5. melléklet) szerint.**

  
aláírás

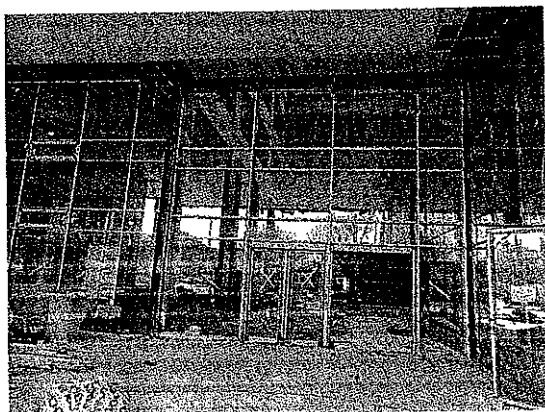




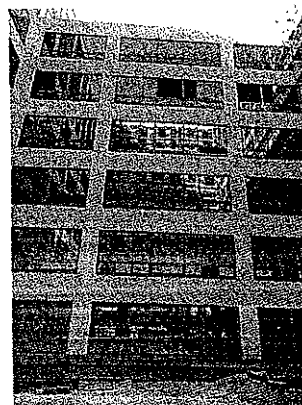
D-i homlokzat



É-i homlokzat



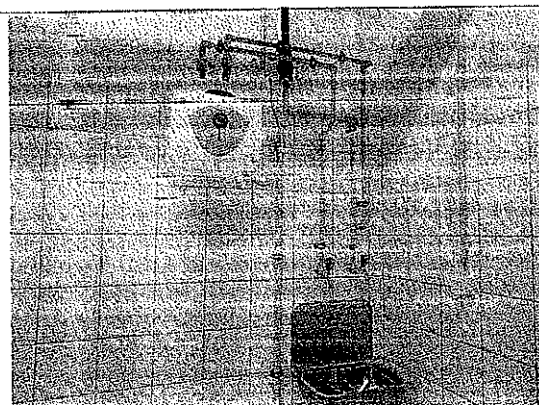
Bejárat



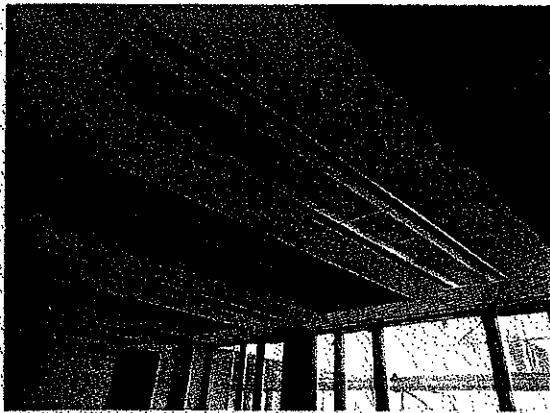
Belső udvar



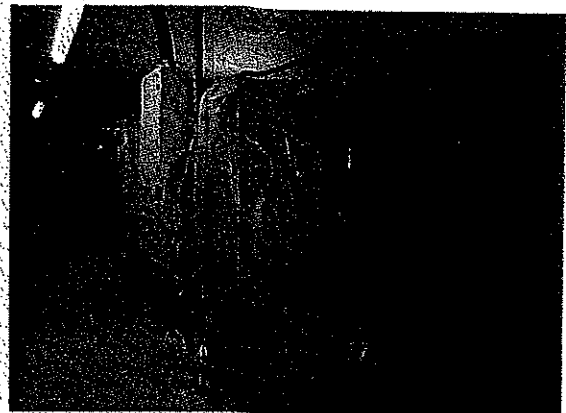
Fűtési osztó-gyűjtő



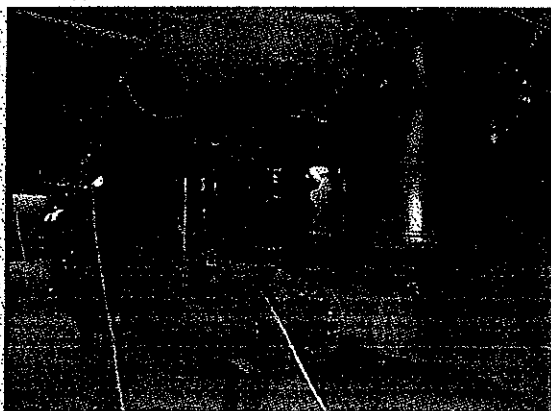
Átfolyós vízmelegítő



Mennyezeti hűtőgerenda



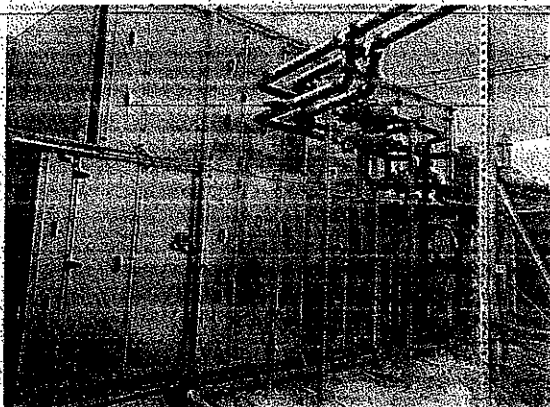
Carrier folyadékűtő



Hűtési osztó-gyűjtő



Ablak



Weger típusú légkezelő



Dry cooler

www.auditcenter.hu  
Papp Zoltán 06-30-  
info@auditcenter.hu

Energetikai minőségtanúsítvány

19



NY-i homlokzat

H8954\_2020\_ABC-A.wwp

2020. 04. 10.

*[Handwritten signature]*  
))

13.sz. Melléklet- Üzemterv

Orvosi Rendelő

ID	Task Name	Duratio:Start	Finish	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
1	Végleges Kialakítási Terv	0 d Sun 30/06/19	Sun 30/06/19												Qtr 1, 2021 Jan
2	Bérlői kialakítási igényekre vonatkozó teljeskörű műszaki adatszolgáltatás Bérlő által	0 d Sun 01/09/19	Sun 01/09/19												Qtr 1, 2020 Jan
3	Bérlői Előszereződés aláírás	0 d Fri 13/09/19	Fri 13/09/19												
4	Kiviteli Tervek készítése Bérlő által	40 d Mon 02/09/19	Fri 25/10/19												
5	Kiviteli Tervek jóváhagyása Bérlő által	5 d Tue 29/10/19	Mon 04/11/19												
6	Kivitelező tendervezetése Bérlő által	7 d Fri 08/11/19	Mon 18/11/19												
7	Bérlői kivitelezési munkálatok	125 d Mon 06/01/20	Wed 01/07/20												
8	Bérlőmenny Átadása	0 d Tue 21/07/20	Tue 21/07/20												

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**  
**1. számú módosítása**

amely bérleti szerződés módosítás (továbbiakban: **1. sz. Módosítás**) létrejött egyrészről a

**HUNGÁRIA GREENS**

**KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

Székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.

Cégbiztosítási szám: 01-09-302530

Adószám: 26111863-2-41

Képviselik együttesen: Schömer Norbert és Laurent Collier ügyvezetők,  
mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**

Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Törzsszáma: 735715

Adószám: 15735715-2-42

Képviseli önállóan: Pikó András polgármester,  
mint bérlő (továbbiakban: **Bérlő**)

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

**1. Előzmények**

1.1 Felek rögzítik, hogy közöttük 2020. augusztus 24. napján bérleti szerződés (a továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”) jött létre 15 év határozott időtartamra az alább meghatározott Bérlemény tekintetében. A Bérleti Szerződés a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező és a H-1087 Budapest, Hungária krt. 30/A. szám alatt található, Budapest 38874/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”), és az Ingatlanon a Bérbeadó által épített Aréna Business Campus A Irodaépület elnevezésű irodaépület (a továbbiakban: „**ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület**”) földszintjén található Helyiségek bérlete tárgyában jött létre.

**2. A Bérleti Szerződés módosítása**

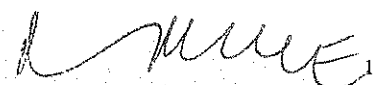
2.1 Felek kölcsönösen megállapodnak és rögzítik, hogy a Bérleti Szerződés 3., "A Bérleti Szerződés tárgya" című fejezetének 3.1 pontját az alábbiak szerint módosítják:

**"3.1 A Bérbeadó bérbé adja, és a Bérlő bérbé veszi az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épületén belüli Bérleményt az alábbiak szerint:**

- az ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület földszintjén található Helyiségek, amely 168,42 m<sup>2</sup> nettó területnek és 178,02 m<sup>2</sup> Bruttó Helyiség Területnek felelnek meg az 1.2 sz. mellékletben meghatározottak szerint."

2.2 A Felek megállapodnak, hogy a jelen 1. számú módosítás hatálybalépésével hatályát veszíti a Szerződéshez csatolt 1. számú melléklet elemét képező, "A Bérlemény általános tervrajza – Helyiségek" elnevezésű 1.2 számú melléklet, melynek helyébe a jelen 1. számú módosításhoz 1. számú mellékletként csatolt tervrajz lép.

**3. A Visszamaradó Területre vonatkozó rendelkezések**



- 3.1 A Felek kijelentik, hogy tekintettel a Bérlemény összterületének jelen módosítás útján történő csökkentésére, a visszamaradó 331,39 m<sup>2</sup> nettó területnek és 350,28 m<sup>2</sup> bruttó helyiség területnek megfelelő terület ("Visszamaradó Terület") a jelen 1. számú módosítás aláírásának napjával hatályosan nem képezi a Bérleti Szerződés tárgyát.
- 3.2 A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő köteles a Visszamaradó Területet kitakarított és kiürített állapotban, a Bérleti Szerződés karbantartásra és javításra vonatkozó rendelkezéseivel -, így különösen a Bérleti Szerződés 8.1 és 8.2 pontjaiban foglalt rendelkezésekkel- összhangban álló állapotban a Bérbeadó részére visszaszolgáltatni legkésőbb 2024. szeptember 1. napjáig.
- 3.3 A Felek vállalják, hogy a Visszamaradó Terület Bérbeadó részére történő visszaszolgáltatását a Bérleti Szerződés 6.5 pontjában meghatározott, valamint a Bérleti Szerződéshez 7. és 8. számú mellékletekként csatolt I. és II. számú Birtokbaadási Jegyzőkönyvekre vonatkozó előírásoknak és tartalmi követelményeknek megfelelő külön birtokbaadási jegyzőkönyvben ("Visszamaradó Terület Birtokbaadási Jegyzőkönyv") rögzítik. A Visszamaradó Terület visszaszolgáltatása a Visszamaradó Terület Birtokbaadási Jegyzőkönyv aláírásának napjával hatályos.
- 3.4 A Felek rögzítik, hogy a Visszamaradó Terület visszaszolgáltatására, összhangban a Bérleti Szerződés 6.6 pontjában foglaltakkal, megfelelően irányadóak az I. számú Birtokbaadási Jegyzőkönyv azon rendelkezései, amelyek meghatározzák azokat a berendezéseket, szerelvényeket és kialakításokat, amelyeket a Bérelő jogosult és/vagy köteles a Bérlemény visszaadásakor eltávolítani, illetve elszállítani. Jelen 1. számú módosítás aláírásával a Bérelő kijelenti továbbá, hogy a Bérlemény Bérleti Szerződésben szabályozott kialakításával összefüggésben a jelen 1. számú módosításból fakadó igényei nem merülnek fel.

#### **4. A Bérleti Szerződésben meghatározott biztosításra vonatkozó rendelkezések**

- 4.1 A Megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés jelen 1. számú módosításában foglalt rendelkezések nem érintik a Felek Bérleti Szerződés 14. pontjában foglalt, biztosításra vonatkozó kikötéseit, melyek változatlan tartalommal maradnak hatályban.

#### **5. Vegyes és Záró Rendelkezések**

- 5.1 A jelen 1. számú módosítás a Felek általi aláírással lép hatályba.
- 5.2 A jelen 1. számú módosításra Magyarország törvényei és a Szerződés rendelkezései az irányadók és azokkal összhangban értelmezendő.
- 5.3 A Szerződés jelen 1. számú módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul érvényesek és hatályban maradnak. A jelen módosításban foglalt rendelkezéseket a Szerződésnek megfelelően kell értelmezni.
- 5.4 A Felek megállapodnak, hogy jelen 1. számú módosítás módosítása vagy kiegészítése kizárólag írásban történhet. Ezt kell alkalmazni az írásbeli kötelezettség megszüntetésére.
- 5.5 A jelen 1. számú módosításban használt, de itt nem definiált nagybetűs kifejezések a Szerződésben meghatározott jelentéssel bírnak.
- 5.6 A Felek megállapodnak, hogy a jelen 1. számú módosítás tartalma, annak bármely része, vagy az információt szolgáltató Fél által titkosnak minősített, a jelen 1. számú módosítással kapcsolatos információ – ide nem értve a bérleti jogviszony fennállásának tényét – nem hozható nyilvánosságra, vagy más módon harmadik fél tudomására a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve, ha ezt jogszabály megköveteli, vagy bírósági vagy más hatósági eljárás során, vagy ha a jelen 1. számú módosítás teljesítése céljából szükséges, vagy a jogügylet harmadik személyek általi finanszírozása, továbbá jogi vagy pénzügyi tanácsadás céljából szükséges.
- 5.7 A jelen 1. számú módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a magyar jog az irányadó.



5.8 A melléklet a jelen 1. számú módosítás elválaszthatatlan részét képezik.

A Felek a jelen 1. számú módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és egyező értelmezés után helybenhagyólag aláírják.

1. számú melléklet: A módosított területű Bérlemény általános tervrajza - Helyiségek

\*\*\*[Aláírási oldal következik]\*\*\*

 3



Kelt: Budapesten, 2024.

Kelt: Budapesten, 2024.

---

**HUNGÁRIA GREENS. Kft.**

Bérbeadó  
képviseli:  
Schómer Norbert, ügyvezető

---

**HUNGÁRIA GREENS. Kft.**

Bérbeadó  
képviseli:  
Laurent Collier , ügyvezető

Kelt: Budapesten, 2024.

---

**Budapest Főváros**  
**VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

Bérlő  
képviseli:  
Pikó András, polgármester

Budapest, 2024.

Jogi szempontból ellenőrizte:  
dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző  
nevében és megbízásából:

.....  
dr. Székelyhidi Livia  
Jogi Iroda  
irodavezető

Pénzügyi fedezetet nem igényel. Budapest, 2024.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Hörich Szilvia  
gazdasági vezető

  
104