

**C.E.P.D. Befektetési és Ingatlanfejlesztési Kft.**

--

**BKV Zrt. – DBR Metró Projekt Igazgatóság**

---

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

---

**Ikt.sz: ASZ-016-01/2006**



**BED\_7I3F5YN0D0E**

DBR Metro - (C) Atlasz

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. K.' or similar.

A handwritten mark or signature in black ink, consisting of a stylized 'G' or similar character.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÁTTEKINTÉS.....	4
1. ELŐZETES MEGJEGYZÉSEK.....	5
2. MEGHATÁROZÁSOK, ÉRTELMEZÉS ÉS MELLÉKLETEK.....	5
3. BÉRLETI MEGÁLLAPODÁS .....	8
4. A BÉRELT TERÜLET .....	8
5. HASZNÁLAT.....	8
6. HATÓSÁGI ENGEDÉLYEK.....	9
7. BÉRLETI ÉS HASZNÁLATI DÍJ .....	9
8. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK .....	11
9. TÖRVÉNY SZERINTI FINANSZÍROZÁS .....	14
10. A BÉRELT TERÜLET ÁTADÁSA.....	14
11. A BÉRLETI IDŐTARTAM .....	15
12. A BÉRLETI SZERZŐDÉS IDŐ ELŐTTI MEGSZÜNTETÉSE .....	15
13. BÉRLŐ ÉPÍTÉSI VÁLTOZTATÁSAI .....	17
14. KARBANTARTÁS.....	17
15. BEJÁRÁS A BÉRELT HELYISÉGEKBE .....	19
16. BÉRBEADÓ ÁLTAL ELVÉGZETT ÉPÍTÉSI VÁLTOZTATÁSOK.....	19
17. A BÉRLEMÉNY MEGRONGÁLÓDÁSA ÉS ELPUSZTULÁSA.....	20
18. A BÉRBEADÓ FELELŐSSÉGE.....	20
19. NÉV- ÉS CÉGTÁBLÁK KIALAKÍTÁSA .....	20
20. ALBÉRLETBE ADÁS ÉS TOVÁBBADÁS .....	20
21. KULCSOK.....	21
22. A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA.....	21
23. BIZTOSÍTÁSOK .....	22
24. KÖZLÉSEK.....	22
25. ALKALMAZANDÓ JOG.....	23
26. EGYEBEK.....	23

A jelen bérleti szerződés (*Bérleti Szerződés*) a mai napon kötött

**C.E.P.D. Befektetési és Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1.  
cégjegyzékszám: 01-09-660928  
adószám: 12274259-2-42  
képviseli: Benedikt Hartig, ügyvezető

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

és

**BKV Zrt.**

nevében a jelen szerződésből eredő jogokat gyakorolja és kötelezettségeket teljesíti:

**BKV Zrt. DBR Metró Projekt Igazgatóság** (1053 Budapest, Curia u. 3.)

székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 15.  
cégjegyzékszám: 01-10-043037  
adószám: 12154481-2-44  
képviseli: Gulyás László, projekt igazgató és  
Donáth Zoltán, beruházási és közbeszerzési vezérigazgató  
helyettes

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

együttesen felek (a továbbiakban: „*Felek*”)

között az alábbi feltételekkel:



### Áttekintés

1. Bérbeadó: C.E.P.D. Befektetési és Ingatlanfejlesztési Kft.
2. Bérelő: BKV Zrt. DBR Metró Projekt Igazgatóság
3. Bérelt Terület:
  - a. Nettó irodaterület: 787,6 m<sup>2</sup> a 3. emeleten
  - b. Nettó raktárterület: 10,0 m<sup>2</sup> az *Épület* -3. szintjén
  - c. Közös területi szorzó: 5,26%
  - d. Bruttó irodaterület: 829 m<sup>2</sup> a 3. emeleten
  - e. Bruttó raktárterület: 10,5 m<sup>2</sup> az *Épület* -3. szintjén
  - f. Parkolók: 10 db parkolóhely az *Épület* -3. szintjén
4. Bérlet Kezdet: Átadás Napja, 2006. szeptember 1. napjára tervezve
5. Bérleti Időtartam: határozott időtartam 2010. december 31. napjáig
6. Használati Díj  
(Üzemeltetési  
Költségek nélkül): havi 14,25 € + ÁFA/m<sup>2</sup> az irodaterületek tekintetében  
havi 7,5 € + ÁFA/m<sup>2</sup> a raktárterület tekintetében  
(a Bérleti díj tartalmazza a Közös Területi Szorzót)  
havi 90 € + ÁFA/m<sup>2</sup> parkolóhelyenként
7. Üzemeltetési  
Költség előleg: havi 2,72 € + ÁFA/m<sup>2</sup> az irodaterület minden m<sup>2</sup>-ére (az első üzemeltetési költségelszámolásig); a parkolóhelyek után Üzemeltetési Költségeket a Bérbeadó nem számol fel
8. Értékbiztosítás: EURO HICP (Harmonized Index of Consumer Prices)  
2007. évi fogyasztói árindex = 100  
Hivatkozási hónap: 2007. Január
9. Használat: irodai tevékenység végzése



## 1. Előzetes megjegyzések

1.1 A *Bérbeadó* tulajdonosa a 2.1. pont alatt részletesen leírt *Ingatlannak*.

## 2. Meghatározások, értelmezés és mellékletek

2.1 A jelen *Bérleti Szerződésben* használt fogalmak és meghatározások az e pontban rögzített jelentéssel bírnak, így különösen:

***Aláírás Napja*** a jelen *Bérleti Szerződés* aláírásának napja, ami 2006. július 19.

***Banki Nap*** olyan nap, amelyen Magyarországon és Ausztriában a kereskedelmi bankok többsége az ügyfelek számára nyitva tart.

***Bérbeadó*** C.E.P.D. Befektetési és Ingatlanfejlesztési Kft. (székhely: 1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1., Magyarország).

***Bérlemény*** a *Bérlemény* fő és mellék hasznos területei, valamint a *Bérleményen* belüli közlekedő területek, minden esetben az *Épület* külső falainak belső oldalától és a *Bérleményt* az *Épület* belsejében körbevevő belső falak közepétől mérve; beleértve minden, a *Bérleményben* található épületrész, építési elem és belső fal alapterületét de kivéve a tartópillérek területét, az 1. sz. mellékletben pirossal bekeretezve és a 4. pontban részletesen leírva.

***Bérleti Díj*** a 7.2. pontban meghatározva.

***Bérleti Időtartam*** a *Bérleti Szerződés* időtartama.

***Bérleti Szerződés*** a jelen bérleti szerződés.

***Bérelt Terület*** a *Bérlemény*, valamint a *Közös Terület* arányos része, amely a *Bérleti Időtartam* alatt nem változhat.

a. Nettó irodaterület: 787,6 m<sup>2</sup> a 3. emeleten

- b. Nettó raktárterület: 10,0 m<sup>2</sup> az *Épület* -3. szintjén
- c. Közös területi szorzó: 5,26%
- d. Bruttó irodaterület 829 m<sup>2</sup> a 3. emeleten
- e. Bruttó raktárterület 10,5 m<sup>2</sup> az *Épület* -3. szintjén
- f. Parkolók 10 db parkolóhely az *Épület* -3. szintjén

### **Bérlő**

BKV Zrt. DBR Metró Projekt Igazgatóság

### **Építési és Felszerelési Leírás**

a *Bérleti Szerződéshez* 2. sz. mellékletként csatolt építési és felszerelési leírás. Az *Építési és Felszerelési Leírás*ban a következő változtatások lehetségesek, amelyeknek megfelelő módosításokkal képezi azután az *Építési és Felszerelési Leírás* a *Bérleti Szerződés* részét:

(i) A *Bérbeadó* változtatásai, amelyeket hatósági kötelezettségek vagy technikai okok tesznek szükségessé;

(ii) a szerződő felek 3. sz. melléklet 3. pontja szerinti megállapodásai folytán létrejövő változtatások.

### **Épület**

a *Bérbeadó* által az *Ingatlanon* megépített, 14.769 m<sup>2</sup> alapterületű, "greenpoint 7" elnevezésű irodaház (1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1.).

### **Használati Díj**

a 7.1. pontban meghatározva.

### **Ingatlan**

a *Bérbeadó* tulajdonában álló, a Budapest, VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 34430 hrsz. alatt bejegyzett ingatlan.

### **Kivitelezési Tervek**

a *Bérlemény* kivitelezési és részlettervei, amelyek az 1:50 méretarányú kivitelezési terveket, a technikai- és szerelési terveket (víz, szellőzés, fűtés, szennyvíz, áram, telefon- és adattovábbítási vezetékek) foglalják magukban.

- Közös Terület** az *Épületen* belüli összes terület, amely nem valamely bérlő kizárólagos használatára van fenntartva, így különösen az előcsarnok, a portásfülke, a folyosók és a bérleti egységek előterei.
- Közös Területi Szorzó** a *Közös Terület* arányos részének kiszámításánál használt szorzó, amely a *Bérleti Időtartam* alatt nem változhat, és amelynek mértéke 5,26%.
- Nettó irodaterület** 787,6 m<sup>2</sup> irodaterület a 3. emeleten, melynek mértéke az RICS területszámítási módszere alapján került kiszámításra.
- Nettó raktárterület** 10,0 m<sup>2</sup> az *Épület* -3. szintjén, melynek mértéke az RICS területszámítási módszere alapján került kiszámításra.
- Teljes Bérbeadható Terület** 14,763 m<sup>2</sup>.
- Üzemeltetési Költségek** a 8.2. pontban meghatározva.
- 2.2 A jelen *Bérleti Szerződésben* rögzített meghatározások attól függetlenül alkalmazandók, hogy a *Bérleti Szerződésben* egyes vagy többes számban kerülnek említésre. A definiált fogalmakat dőlt betű jelzi.
- 2.3 Valamennyi, jelen *Bérleti Szerződésben* hivatkozott törvény, rendelet, utasítás, előírás, jogszabály és egyéb rendelkezés alatt a módosításokkal kiegészített mindenkor hatályos változatot kell érteni.
- 2.4 Amennyiben a jelen *Bérleti Szerződés* egy meghatározott pontra/mellékletre hivatkozik, az alatt – kifejezett eltérő rendelkezés hiányában – a jelen *Bérleti Szerződés* pontjára vagy mellékletére való hivatkozás értendő.
- 2.5 Minden, a jelen *Bérleti Szerződésben* előforduló felsorolás vagy specifikáció, amely a „különösen“ szóval kerül bevezetésre, példálózó jellegű felsorolásként és specifikációként értendő.
- 2.6 A jelen *Bérleti Szerződéshez* a következő mellékletek kerültek csatolásra, melyek a jelen *Bérleti Szerződés* elválaszthatatlan részét képezik:
1. sz. melléklet A *Bérlemény* alaprajza
2. sz. melléklet *Építési és Felszerelési Leírás*



<u>3. sz. melléklet</u>	Házirend
<u>4.sz.melléklet</u>	Átadás-átvételi Jegyzőkönyv
<u>5. sz. melléklet</u>	Tulajdoni lap
<u>6. sz. melléklet</u>	Feddhetlenségi nyilatkozat

2.7 A jelen Bérleti Szerződés részét képezik az alábbi dokumentumok:

- Az Irodabérleti Szolgáltatás P-16 Ajánlatkérési dokumentációja az Ajánlattételi felhívással együtt
- Bérbeadó végleges ajánlata

Értelmezési kérdések vagy ellentmondások esetén elsősorban a szerződés szövege, majd a Bérbeadó végleges ajánlata és végül az ajánlatkérési dokumentáció irányadó, ebben a sorrendben.

### **3. Bérleti megállapodás**

A *Bérbeadó* bérbe adja, a *Bérlő* pedig bérbe veszi a *Bérleményt* és a parkolóhelyeket.

A *Bérbeadó* - Bérbeadó és Bérlő kölcsönös megállapodása esetén - jogosult arra, hogy a *Bérlő* számára ugyanabban az Épületben egy másik, azonos értékű bérleményt („Pótbérlemény“) ajánljon fel. Ez esetben *Bérbeadó* köteles valamennyi, a cserével kapcsolatosan a *Bérlő* számára felmerült költséget, különösen a költözési költségeket és a Pótbérleménynek a korábbi *Bérlemény* kialakításának megfelelő kialakítása költségeit viselni.

### **4. A Bérelt Terület**

4.1 A *Bérelt Terület* összesen 839,5 m<sup>2</sup>, ebből a *Bérlemény* 797,6 m<sup>2</sup> (a Közös Területi Szorzó 5,26%).

### **5. Használat**

5.1 A *Bérleményt* a *Bérlő* kizárólagosan irodai célokra fogja használni.

5.2 Az 5.1. pont szerinti használat bármely megváltoztatásához a *Bérbeadó* előzetes hozzájárulása szükséges. A *Bérlő* nem tarthat igényt a változtatási kérelemhez





való hozzájárulásra.

- 5.3 A *Bérlő* a *Bérelt Területet* a hatósági – különösen tűzrendészeti – előírások és kötelezettségek betartásával köteles használni és csak olyan mértékben, amely a törvények vagy hatósági előírások, valamint a mellékelt *Építési és Felszerelési Leírás* alapján megengedhető.

## 6. Hatósági engedélyek

- 6.1 Azon hatósági engedélyeket, amelyekre a *Bérlőnek* a *Bérlemény* szerződés szerinti használatához szüksége van, saját költségére kell beszereznie.
- 6.2 A *Bérlő* köteles a saját költségén a *Bérleményben* folytatott tevékenységének végzéséhez szükséges valamennyi törvényi és hatósági feltételnek megfelelni és ezeket fenntartani. Ezekhez számít valamennyi iparjogi és munkavédelmi előírás, valamint azon építés- és tűzrendészeti előírások betartása, amelyek a *Bérleménynek* a *Bérlő* általi specifikus használatával összefüggnek.

## 7. Bérleti és Használati Díj

- 7.1 A *Bérlő* által a *Bérelt Terület* használatáért fizetendő bérleti díj (*Bérleti Díj*) a *Használati Díjből* és az *Üzemeltetési Költségekből* tevődik össze. A *Használati Díj* és a 8.7. pont szerinti üzemeltetési költségelőleg havonta előre fizetendő, legkésőbb, a számla kézhezvételét követő 15 napon belül átutalással. A *Bérleti Díj* fizetési kötelezettség kezdő napja csak a jelen szerződés módosításával változtatható.

A *Bérbeadó* a számláit HUF pénznemben állítja ki, és a *Bérlő* HUF pénznemben fizeti meg. Az esedékes számlát a *Bérbeadó* a tárgy hónapot megelőző hónap 10. napjáig adja át *Bérlő* részére. A díj fizetése HUF pénznemben történik, amely a tárgy hónapot megelőző hónap 10.-én, vagy az azt megelőző munkanapon érvényes MNB (Magyar Nemzeti Bank) deviza árfolyamon kerül kiszámításra.

- 7.2 A *Használati Díj* havonta 14,25 € + ÁFA/m<sup>2</sup> az irodaterületek, havonta 7,5 € + ÁFA/m<sup>2</sup> a raktárterület, és havonta 90 € + ÁFA parkolóhelyenként, azaz összesen havonta 12.792,65 € + ÁFA. A *Bérbeadó* és a *Bérlő* ezen összeget a 10.5 és 18. pontok figyelembevételével is méltányosnak ítélik.
- 7.3 A 8.6. pont szerinti üzemeltetési költségelőleg jelenleg, további változtatásig havonta 2,72 € + ÁFA/m<sup>2</sup>, azaz összesen havonta 2.283,6 € + ÁFA. A tárgyévet megelőző év november 30. napjáig értesíti a *Bérbeadó* a *Bérlőt* az üzemeltetési költségelőleg változásáról. Első alkalommal 2007. november 30.-án.



- 7.4 A *Bérlő* köteles megfizetni a *Bérbeadónak* a *Bérleti Díjhoz* kapcsolódó mindenkor törvényes általános forgalmi adót.
- 7.5 A *Bérlő Bérleti Díj* fizetési kötelezettsége a *Bérlemény* átadásával kezdődik. Amennyiben az átadás nem a hónap első napján történik, az első hónapra jutó *Bérleti Díjat* arányosítani kell. Az első hónapra vonatkozó *Bérleti Díj* megfizetése (beleértve az átadás hónapját is) a *Bérlemény* átadását követő öt (5) *Banki Napon* belül esedékes. A *Bérbeadó* 5 (öt) hónap *Használati Díj*-mentes időszakot biztosít a *Bérlőnek* az irodaterület és raktárterületre vonatkozó bérleti díj tekintetében. Ennek megfelelően a *Bérlő Használati Díj* fizetési kötelezettsége a parkolóhelyek tekintetében a *Bérlemény* átadásának napjával, az irodaterület és a raktárterület vonatkozásában pedig a *Bérlemény* átadásának napját követően 5 hónap elteltével kezdődik. Az első hónapra vonatkozó *Üzemeltetési Költség* előleg valamint a parkolóhelyekre vonatkozó *Használati Díj* fizetési kötelezettség (beleértve az átadás hónapját is) a *Bérlemény* átadását követő öt (5) *Banki Napon* belül, az első irodaterületre és a raktárterületre vonatkozó *Használati Díj* fizetési kötelezettsége pedig a *Bérlemény* átadásának napját követően 5 hónap elteltével, (5) *Banki Napon* belül esedékes.
- 7.6 Amennyiben a *Bérlemény* elkészülte a *Bérlő* utólagos változtatási igényei miatt késlekedik, a *Bérleti Díj*-fizetési kötelezettség abban az időpontban kezdődik, amelyben a *Bérbeadó* tájékoztatása alapján a *Bérlemény* a *Bérlő* változtatási igényei nélkül átadásra került volna.
- 7.7 Értékbiztosítás
- 7.7.1 A *Használati Díj* értékbiztosítása az EURO HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) fogyasztói árindex alapján történik. Az első kiigazítás irányadó számítási alapja a *Bérlet Kezdetének* hónapjára közzétett index.
- 7.7.2 A *Használati Díj* évente, minden évben január elsejei hatállyal (az előző év január hónapjára megállapított indexszám alapján) kerül kiigazításra, annak érdekében, hogy tükrözze a HICP változását. Az első kiigazítás időpontja: 2008. január 1. A *Használati Díj* kiigazításáról *Bérbeadó* köteles a *Bérlőt* tájékoztatni. A mindenkor emelési összegek az emelési összegek közzétele utáni hónapot követő, a 7.1. pont alapján esedékes *Használati Díj* fizetésével egyidejűleg fizetendők.
- 7.7.3 Amennyiben a megállapodott indexet az Európai Unió Statisztikai Hivatala nem vezeti tovább, a *Használati Díjat* azon számítás alapján kell kiigazítani, amely a hivatalos közlemény alapján az előző helyére lép, vagy azon szerv közleményei alapján, amellyel az Európai Unió Statisztikai Hivatalt helyettesítik.
- 7.7.4 A *Használati Díj* a 7.7 pont szerinti kiigazítás eredményeként nem csökkenhet a 7.2 pont szerinti összeg alá.



- 7.8 Minden jelen 7. pontban említett fizetés számla ellenében a *Bérbeadó* számlán meghatározott bankszámlájára utalandó.
- 7.9 A *Bérlő* nem számíthatja be követeléseit a *Bérbeadó* jelen *Bérleti Szerződésből* eredő követeléseibe, kivéve abban az esetben, ha a *Bérbeadó* a *Bérlő* követelését írásban elismeri vagy az bíróság által jogerősen megállapításra kerül. Hasonlóan nem jogosult a *Bérlő* visszatartási jog érvényesítésére sem.
- 7.10 Amennyiben a *Bérlő* a *Bérleti Díjjal* vagy annak valamely részével kapcsolatosan fizetési késedelembe esik, köteles Ptk. által szabályozott mértékű késedelmi kamatot fizetni a *Bérbeadónak*.

A Felek megállapodnak abban, hogy a *Bérlő*nek nem kell késedelmi kamatot fizetni abban az esetben, ha a *Bérlő* számlájáról az esedékes összeg leemelésre került jelen *Bérleti Szerződésben* meghatározottak szerint, de harmadik fél (pl. Bank ) hibájából ezen összeg nem került jóváírásra a *Bérbeadó* számláján Fizetés Esedékességének Napjáig. Jelen rendelkezés legfeljebb a *Bérbeadó* általi írásbeli értesítés követő 8 napig alkalmazható.

## 8. Üzemeltetési Költségek

- 8.1 A *Bérlő* az *Üzemeltetési Költségeket* az alábbi rendelkezéseknek megfelelően köteles megfizetni.
- 8.2 Az *Épület* és az *Ingatlan Bérlő* által fizetendő üzemeltetési költségei (*Üzemeltetési Költségek*) az alábbi költségeket és egyéb ráfordításokat foglalják magukban, a 8.6. pontban rögzített kulcs szerint a *Bérlőre* eső mértékben:
- (a) valamennyi, az *Ingatlant* és *Épületet* érintő adó, illeték és egyéb teher, amely az *Épület* vagy *Ingatlan* tulajdonlásából, használatából vagy üzemeltetéséből kifolyólag törvény, rendelet vagy hatósági rendelkezés alapján terheli a tulajdonost;
  - (b) a *Bérlemény* ventilátor egységeinek fenntartási költsége, vízzel (hideg-meleg víz, vízellátás és -elvezetés) kapcsolatos költségek, valamint az *Épület* minden egyéb területére és az *Ingatlanra* vonatkozóan, a mellékköltségekkel együtt, továbbá a kezelésükre alkalmazott szakemberek költsége;
  - (c) víz- és csatornadíjak;
  - (d) a kéményseprés, csatornatisztítás, kártevő-irtás és szemétszállítás díjai;
  - (e) az *Épület* és a külső létesítmények takarításával kapcsolatos költségek;
  - (f) biztonsági és őrzési költségek, ideértve a portási szolgálat költségeit, valamint a biztonsági rendszerek és egyéb technikai felszerelések, mint pl.



személyhívó-rendszerek, videó-megfigyelés, rádió-adóvevők, továbbá a recepció szolgáltatás költsége;

- (g) megfelelő biztosítások, úgy mint tűzkár-, felelősség-, vezetékes vízkárbiztosítás költségei, beleértve az automatikus tűzoltó-berendezés biztosításának a költségeit is;
- (h) a *Közös Terület*, a közös ellátási berendezések, mint vízellátás (hideg, meleg víz, valamint vízellátás és vízelvezetés), fűtés, hűtés, szellőzés és szellőztetés, telekommunikációs rendszerek, chipkártyarendszerek, tűzriasztó és tűzoltó berendezések, automatikus tűzoltó berendezések, felvonók, mosdók és vizes helyiségek, technikai és személyzeti helyiségek, személtárolók, parkolóhelyek, rakodóudvarok, zöldterületek és kertek, átjárók, vagy egyéb, az általános használatot szolgáló berendezések karbantartási és fenntartási költségei, valamint a szaniter berendezések, a záruk, szellőző- és hűtőberendezések, a fűtés az egyes bérleményekben található technikai berendezések és eszközök karbantartása és fenntartása és a 14.4. pont szerint;
- (i) a hóeltakarítás, személtakarítás és az *Épület* általános működtetése tekintetében mindenkor kirótt hatósági utasítások teljesítésének költségei;
- (j) az *Épület* kereskedelmi és technikai igazgatásának arányos költségei. Ez különösen magában foglalja a személyzeti költségeket, ideértve valamennyi törvényi és üzemi bérköltséget, az irodai költségeket, számítástechnikai-, kommunikációs- és anyagköltségeket, a számlavezetés és állandó megbízások költségeit, valamint valamennyi, az üzemeltetési feladatokkal kapcsolatosan felmerülő további költséget. Amennyiben a *Bérbeadó* az üzemeltetési és menedzsment feladatok ellátását nem maga végzi, a külső szolgáltatások igénybevételének költségei is ide tartoznak. A külső szolgáltató igénybevétele a *Bérbeadó* belátására van bízva; és
- (k) a karbantartási, üzembehelyezési és fenntartási költségek, amelyek az *Épület* üzemeltetésének, valamint az ehhez szükséges mellékterületeknek és berendezéseknek a fenntartása és igazgatása körében keletkeznek.

### 8.3 Az *Üzemeltetési Költségek* így csak a következőket nem tartalmazzák :

- a) a *Bérlő* telefon és egyéb telekommunikációs költségeit;
- b) a *Bérlemény* takarítási költségeit;
- c) a *Bérlemény* külön mérőórával mért áramfogyasztási költségét.

### 8.4 A *Bérleményre* vonatkozóan a hűtés, fűtés, áram-, és vízellátás (vízellátás és vízelvezetés), valamint a telekommunikáció biztosítása a *Bérbeadó* feladata (a



telekommunikációs kábelek esetében a *Bérlemény* bejáratáig). Az áramfogyasztást a *Bérlemény* tekintetében elkülönítetten mérik és a költségeket teljes egészében közvetlenül a *Bérlő* viseli. Ugyanez vonatkozik értelemszerűen a telekommunikációs szolgáltatásokra is. Amennyiben bérlőváltás miatt időközi leolvasás történik, a költségeket megfelelően el kell osztani. Az időközi leolvasás költségeit a kiköltöző bérlő viseli. Amennyiben időközi leolvasás nem történik, az összköltségeket időarányosan kell megosztani. A hűtés-, fűtés- és vízellátás költségei a 8.2. pont alapján az *Üzemeltetési Költségek* közé tartoznak és ezeket a *Bérlő* ennek megfelelően a 8.6. pont szerint részarányosan viseli.

- 8.5 A *Bérlő* beleegyezik abba, hogy mindegyik, a 8.3. pontban felsorolt szolgáltatást a *Bérbeadótól* vagy egy, a *Bérbeadó* által megnevezett szolgáltatótól veszi igénybe, amennyiben és ameddig ezek költségei nem magasabbak, mint a más szolgáltatók mindenkor alkalmazandó díjszabása alapján számolt költségek és ezen más szolgáltatók a jelen szolgáltatásokat az *Épületben* is nyújtják. A szolgáltatásokban történő változások, pl. az áramfeszültséget vagy a telekommunikációs kábelek technikai paramétereit illetően, nem jogosítanak fel a *Bérbeadóval* szembeni kártalanítási igények illetve a *Használati Díj* csökkentésére vonatkozó igények érvényesítésére vagy a szerződés felmondására. Amennyiben a *Bérlő* más telekommunikációs ellátást igényel, az adott esetben szükséges kábelt az *Épületben* a *Bérbeadó* a *Bérlemény* bejáratáig a *Bérlő* költségére kiépíti.
- 8.6 A *Bérlő* által az *Üzemeltetési Költségekből* fizetendő részarány a *Bérelt Terület* és a *Teljes Bérbeadható Terület* arányának felel meg.
- 8.7 A 8.2. pontban meghatározott költségeket a *Bérlő* a *Bérbeadó* által meghatározott mértékben a havi *Bérleti Díj* fizetésével együtt, mint üzemeltetési költségelőleget tartozik megfizetni.
- 8.8 A 8.7. pont szerinti üzemeltetési költségelőlegek elszámolása a ténylegesen felmerült *Üzemeltetési Költségekkel* szemben évente egyszer, december 31-ére számolva, legkésőbb a következő év június 30-ig történik. Amennyiben az éves elszámolás eredményeként a *Bérlő* javára túlfizetés mutatkozik, a túlfizetés a *Bérlő* következő alkalommal esedékes fizetéséből levonandó, amennyiben hiány merül fel, a *Bérlő* köteles azt a *Bérbeadó* felszólításának és kapcsolódó számlájának kézhezvételét követő 30 napon belül megfizetni. Fizetési késedelem esetén a *Bérlő* a késedelmes összeg után Ptk. által szabályozott mértékű késedelmi kamatot, valamint a fizetési felszólítással kapcsolatos szokásos költségeket köteles megfizetni. Amennyiben a bérleti viszony egy olyan időpillanatban szűnik meg, amelyben az *Üzemeltetési Költségeknek* a *Bérleti Szerződés* befejezésének időpontjáig járó tényleges mértéke nem határozható meg, úgy a *Bérlő* köteles, amennyiben a *Bérbeadó* az általánylehető mértékét nem találja megfelelőnek, az előreláthatóan a *Bérlőre* eső részarányos költségeket azok megbecslése után a *Bérbeadónak* megfizetni.
- 8.9 A Felek megállapodnak abban, hogy a *Bérlőnek* nem kell késedelmi kamatot



fizetni abban az esetben, ha a Bérló számlájáról az esedékes összeg leemelésre került jelen Bérleti Szerződésben meghatározottak szerint, de harmadik fél (pl. Bank) hibájából ezen összeg nem került jóváírásra a Bérbeadó számláján Fizetés Esedékességének Napjáig. Jelen rendelkezés legfeljebb a Bérbeadó általi írásbeli értesítés követő 8 napig alkalmazható.

## 9. Törvény szerinti finanszírozás

A *Bérló* vállalja, hogy a jelen *Bérleti Szerződés* szerinti fizetési kötelezettségei teljesítéséhez igénybeveszi a budapesti 4-es - Budapest Kelenföldi pályaudvar-Bosnyák tér közötti - metróvonal megépítésének állami támogatásáról szóló 2005. évi LXVII. törvény biztosította finanszírozást.

## 10. A Bérelt Terület átadása

10.1 A *Bérelt Terület Bérló* részére történő átadásának előrelátható időpontja: 2006. szeptember 1.

10.2 Az 10.1. pont alapján megadott időpontok rossz idő, sztrájk, illetve vis maior vagy egyéb, a *Bérbeadó* részére fel nem róható okból eltolódhatnak.

10.3 A szerződő felek az átadáskor együttesen átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely mindkét fél részére kötelező érvényű. Az *Átadás-átvételi Jegyzőkönyv* jelen szerződés 4. sz. mellékletét képezi.

10.4 A *Bérlemény* felszereltségét a 2. sz. és 3. sz. melléklet tartalmazza. A *Bérlemény* állapota megfelel a hatóságok által az irodaházak építési engedélyének kiadásához előírt követelményeknek. A *Bérbeadó* ezen túlmenően nem szavatol a *Bérlemény* meghatározott állapotáért, jellegéért vagy felhasználási lehetőségéért.

10.5 A *Bérló* olyan hiányok miatt nem utasíthatja el a *Bérlemény* átvételét, amelyek a *Bérló* munkamenetét jelentős mértékben nem befolyásolják és/vagy a *Bérló* munkamenetének lényeges és indokolatlan befolyásolása nélkül elháríthatóak. A *Bérló* köteles a *Bérleményt* haladéktalanul átvenni, amint a hiányt, amely alapján a *Bérló* az átvételt jogosult elutasíthatja, elhárították.

10.6 Amennyiben a *Bérlemény* átadása olyan okokból nem következik be, amelyek a *Bérlónek* róhatók fel, a *Bérló* nem mentesül a tervezett átadás napjától számított *Bérleti Díj* fizetésének kötelezettsége alól.

10.7 Amennyiben a 2. Számú Mellékletben meghatározott munkálatok befejezésére vonatkozóan olyan, a *Bérbeadó* érdekkörében felmerült késedelem lép fel, amely megakadályozza a *Bérlőt* abban, hogy a *Bérleményt* a tervezett *Bérlet Kezdetén*, azaz 2006. szeptember 1-én átvegye, *Bérbeadó* 2006. szeptember 10-után minden késedelmes napért egy napi bérleti díj mentes időszaknak megfelelő kedvezményt



biztosít a *Bérlő* részére. A *Bérbeadó* 60 napot meghaladó késedelme esetén előzetes írásbeli felszólítás és 8 napos póthatáridő tüzése után *Bérlő* jogosult jelen szerződéstől elállni. Ezen elállás esetén *Bérbeadó* 60 napi bérleti díjnak megfelelő összeget, köteles kötbért címén *Bérlő*nek fizetni.

- 10.8 A *Bérbeadó* 7.000,- € (azaz hétezer euró) összegű egyszeri beköltözési hozzájárulást fizet a *Bérlő* részére a *Bérlemény* átadás után 30 napon belül, a *Bérlő* által megfelelően kiállított számla alapján.

## 11. A Bérleti Időtartam

- 11.1 A határozott idejű bérleti viszony az *Átadás Napján* kezdődik és 2010. december 31. napjáig kerül megkötésre. A *Bérlő* jogosult a jelen *Bérleti Szerződés Bérleti Időtartamát* 1 évvel meghosszabbítani, a *Bérleti Időtartam* lejárta előtt legalább 6 hónappal a *Bérbeadó* részére írásban megküldött egyoldalú nyilatkozatával. Amennyiben a *Bérlő* a *Bérleti Időtartamot* meghosszabbította, ezt követően egy alkalommal újra jogosult a jelen *Bérleti Szerződés Bérleti Időtartamát* 1 évvel meghosszabbítani, a meghosszabbított *Bérleti Időtartam* lejárta előtt legalább 6 hónappal a *Bérbeadó* részére írásban megküldött egyoldalú nyilatkozatával. A *Bérlő* meghosszabbításra irányuló határidőben elküldött írásbeli nyilatkozatának hiányában a *Bérleti Szerződés* a kikötött idő lejártával megszűnik, külön felmondás nélkül. A *Bérbeadó* jelen *Bérleti Szerződést* a 12. pontnak megfelelően felmondhatja.
- 11.2 A *Bérlő* hozzájárul, hogy a jelen *Bérleti Szerződés* megszűnése előtt 3 hónappal a *Bérbeadó* a *Bérleményt* is érintő helyeken bérbeadási hirdetményeket helyezzen el.

## 12. A Bérleti Szerződés idő előtti megszüntetése

- 12.1 A *Bérbeadó* jogosult jelen *Bérleti Szerződést* rendkívüli okból lejárta előtt felmondani, ha
- (a) a *Bérlő* a *Használati Díj* és/vagy az *Üzemeltetési Költségek* (illetve előlegek) megfizetésével késedelembé esik;
  - (b) a *Bérlő* a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti;
  - (c) a *Bérlő* a *Bérleményt* jelentősen hátrányos módon használja. Jelentősen hátrányos használatnak minősül különösen, ha a *Bérlő* a *Bérleményt* a *Bérleti Szerződéssel* ellentétesen használja vagy a megfelelő óvintézkedéseket elmulasztja és a *Bérlemény* állagában komoly kár keletkezik vagy ennek bekövetkezte fenyeget, illetve a *Bérlő* a *Bérleményt*



az általa beszerzendő jóváhagyások megléte nélkül használja;

- (d) *Bérlő* a *Bérbeadó*t vagy az *Épület* többi bérlőjét megengedhetetlen módon zaklatja vagy zavarja.
- 12.2 Az a) pontban leírt felmondási ok fennállta esetén a *Bérbeadó* jogosult a *Bérlőt* ajánlott levélben – a lehetséges felmondásra történő figyelmeztetéssel és legalább nyolcnapos póthatáridő tűzésével – a kiegyenlítetlen összegek megfizetésére felszólítani. Amennyiben a póthatáridőn belül a *Bérlő* nem teljesít, a *Bérbeadó* jogosult a *Bérleti Szerződést* a póthatáridő lejártát követő 8 napon belül, egyhónapos felmondási idő betartásával a hónap végére felmondani.
- 12.3 A b) pontban leírt felmondási ok beállta esetén a *Bérbeadó* jogosult a *Bérlőt* ajánlott levélben – a lehetséges felmondásra történő figyelmeztetéssel és megfelelő póthatáridő tűzésével – törvényi és szerződéses kötelezettségeinek betartására felszólítani. Amennyiben a póthatáridőn belül a *Bérlő* ennek nem tesz eleget, a *Bérbeadó* jogosult a *Bérleti Szerződést* a póthatáridő leteltétől számított 15 napon belül egyhónapos felmondási idő betartásával a hónap végére felmondani.
- 12.4 A c) és d) pontban meghatározott felmondási okok szerinti magatartás tanúsítása esetén a *Bérbeadónak* a *Bérlőt* a szerződésszegő magatartásról történő tudomásszerzéstől számított 8 napon belül kell írásban felszólítani – a lehetséges felmondásra való figyelmeztetéssel – a magatartás megfelelő határidőn belüli befejezésére vagy abbahagyására. A felszólítást időben megtettnek kell tekinteni, ha azt a *Bérbeadó* a tudomásszerzéstől számított 8 napon belül a *Bérlő* címére ajánlott levélben feladja. A *Bérleti Szerződés* ezt követően a felmondás alapjául szolgáló magatartás folytatása vagy megismétlése után 8 napon belül egyhónapos felmondási idő betartásával a hónap végére mondható fel. A *Bérbeadónak* nem kell felszólítania a *Bérlőt*, ha a *Bérlő* kifogásolt magatartása olyan súlyos, hogy a *Bérbeadótól* a *Bérleti Szerződés* fenntartása nem várható el. Ebben az esetben *Bérbeadónak* a *Bérlő* szerződésszegő magatartásáról történő tudomásszerzéstől számított 8 napon belül kell felmondania a szerződést.
- 12.5 A fent felsorolt okok kifejezetten kikötött és mindkét szerződő fél részéről fontosnak ítélt felmondási okok. A *Bérlő* számára a *Bérbeadó* által szabott, 12.2.-12.4. pontban meghatározott határidők minden esetben a felszólító levélnek a *Bérlő* címére történő kézbesítése napján kezdődnek.
- 12.6 A *Bérlő* a *Bérbeadóhoz* intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a hatályba lépését követő harmincöt (35) napon belül jogosult a *Bérleti Szerződéstől* elállni, ha a Magyar Állam a közte és Budapest Főváros Önkormányzata között 2004. január 19-én létrejött és 2005. július 18-án módosított, a budapesti 4-es metróvonal Budapest Kelenföldi pályaudvar és Budapest Bosnyák tér közötti szakasza közös finanszírozására létrejött szerződés alapján a kontrollpozícióját gyakorolva kifogást emel a jelen *Bérleti Szerződéssel* szemben. Ebben az esetben a *Bérlő*





átadja a *Bérbeadó* részére a Magyar Állam kifogást bejelentő nyilatkozata másolatát. Amennyiben a *Bérlő* gyakorolja a jelen pont szerinti elállási jogát, köteles az elállástól számított 30 napon belül a *Bérbeadó* részére a teljes kialakítási költséget, továbbá ezen költség 10%-át kitevő átalakítási költséget megfizetni.

12.7 A *Bérlő* vonatkozó magyar jogszabályi rendelkezések (Ptk., Lakástörvény) szerint jogosult a szerződést rendkívüli felmondással felmondani.

### 13. Bérlő építési változtatásai

13.1 A *Bérleményen* végrehajtandó építési változtatásokhoz a *Bérbeadó* írásos engedélyre van szükség. A *Bérbeadó* hozzájáruló nyilatkozatát minden esetben, akkor is, ha ez a hozzájárulás megadásakor nem kerül kifejezetten kikötésre, az adott esetben szükséges hatósági engedélyek beszerzésének feltételével adja meg.

13.2 Az építési változtatások költségeit minden esetben a *Bérlő* viseli. A szükséges engedély beszerzésének kötelezettsége kizárólagosan a *Bérlőt* terheli, saját költségére.

13.3 Az építési változtatások kivitelezése előtt a *Bérlő* köteles a *Bérbeadónak* igazolni, hogy a változtatás végrehajtásához szükséges hatósági engedély a rendelkezésére áll vagy a tervezett változtatás elvégzéséhez nincs szükség hatósági engedélyre. A *Bérlő* továbbá köteles minden munkát megfelelő engedéllyel rendelkező szakemberekkel elvégeztetni.

13.4 A *Bérlő* köteles az építési munkákkal a többi bérlőt oly csekély mértékben zavarni, amennyire az csak lehetséges.

### 14. Karbantartás

14.1 A *Bérlő* a *Bérleményt* rendeltetésszerűen használja, továbbá rendeltetésszerű és tiszta állapotban tartja. A *Bérlő* köteles minden olyan tevékenységet mellőzni, ami a *Bérleményt*, az *Épületet*, a *Bérbeadót*, vagy az *Épület* többi bérlőjét a szomszédságban avagy általában a nagy nyilvánosság előtt rossz hírbe hozhatja.

14.2 A *Bérlő* köteles a *Bérleményen* belül zajló karbantartási és javítási munkákat, különösen a falak, mennyezet, ablakok és ajtók – ideértve ezek kereteit is –, a hőszigetelések, valamint a csövek festését és/vagy tapétázását, a padlóburkolatok karbantartását és esetleg szükséges felújítását, valamint a fakezelést, a saját költségére elvégezni. Szintén a *Bérlő* feladata valamennyi, a *Bérleményben* található épületelem karbantartása és fenntartása, ami magában foglalja a javításokat és a mozdítható részek cseréjét („teljes karbantartás“), de a szerkezeti elemek cseréjét nem.



- 14.3 Amennyiben a *Bérlő* ezen kötelességeinek *Bérbeadó* általi figyelmeztetés és póthatáridő megadása ellenére sem tesz eleget, a *Bérbeadó* jogosult a szükséges munkákat a *Bérlő* költségére elvégeztetni.
- 14.4 A szaniter berendezések, a záruk, szellőző- és hűtőberendezések, a fűtés, valamint a *Bérleménnyel* együtt bérelt technikai berendezések és eszközök karbantartására vonatkozóan a *Bérbeadó* karbantartási szerződéseket köt. Ezek költségei a *Bérlő* felé az *Üzemeltetési Költségek* keretein belül a 8. pontnak megfelelően kerülnek elszámolásra.
- 14.5 Az ellátó- és elvezető-vezetékekben bekövetkező zavarok és károk fellépte esetén a *Bérlő* köteles ezeket azonnal kikapcsolni és a *Bérbeadót* haladéktalanul értesíteni. Ilyen zavarokból és károkból adódóan a *Bérlő* nem támaszthat igényeket a *Bérbeadóval* szemben. A *Bérlő* köteles a *Bérleményben* található helyiségeket megfelelő módon szellőztetni és oly mértékben fűteni, hogy fagykárok ne léphessenek fel.
- 14.6 A *Bérlő* köteles a *Bérleményt* károktól megóvni. Amennyiben a *Bérleményben* károk keletkeznek, köteles azokat haladéktalanul jelenteni a *Bérbeadónak*. Ez a *Bérleti Időtartam* alatt a *Bérleményben* fellépő hiányosságokra is érvényes. A *Bérlő* köteles a *Bérbeadót* haladéktalanul értesíteni, ha a *Bérlemény* védelme érdekében előre nem látott veszélyekkel szemben óvintézkedések szükségesek.
- 14.7 A *Bérlő* valamennyi olyan kárért felel a *Bérbeadó* felé, amelyet a rá háruló gondossági kötelek megszegésével okozott. A *Bérlő* ugyanilyen módon felel mindazokért a kárért, amelyet alkalmazottai, munkatársai, ügyfelei, látogatói, szállítói, általa megbízott mesteremberek, vagy a *Bérleménnyel* egyéb rajta keresztül kapcsolatba kerülő harmadik személyek okoznak.
- 14.8 A *Bérlő* felel különösen az ellátó- és elvezető-vezetékek, WC-k, fűtőtestek és hasonló berendezések szakszerűtlen használatáért, és az ennek okán fellépő kárért. A *Bérlő* köteles a lefolyóvezetékekben a *Bérleményben* belül fellépő dugulásokat a saját költségére, *Bérbeadó* előzetes értesítése után, annak szükségtelen zavarása nélkül a főcsőig haladéktalanul elhárítani. A főcsőben vagy a csatornarendszerben fellépő dugulásokért a *Bérlő* felel, ha ezeket az ő súlyos gondatlansága okozta; amennyiben az okozó személye nem állapítható meg, a *Bérbeadó* köteles a dugulást elhárítani. A dugulás és az annak következtében fellépő károk elhárításához szükséges költségeket ebben az esetben azok a bérlők viselik részarányosan, akik az adott lefolyóvezetékre csatlakoznak, hacsak bizonyíthatóan nem a berendezés hibás minősége okozta a dugulást vagy egyes bérlők bizonyítani tudják, hogy ők a dugulást nem okozhatták.
- 14.9 A *Bérlő* a *Bérlemény* használatából adódóan más bérlőket vagy a szomszédokat zajokkal, mechanikai mozgással, szagokkal vagy ehhez hasonlókkal, amennyiben ez elkerülhető, nem zavarhat.

14.10A *Bérlő* köteles azon károkat, amelyekért törvényi előírások vagy jelen *Bérelti Szerződés* rendelkezései alapján felel, saját költségére haladéktalanul elhárítani. Amennyiben a *Bérlő* ennek a kötelességének a *Bérbeadó* írásos felszólítása és póthatáridő tűzése ellenére sem tesz eleget, úgy a *Bérbeadó* a szükséges munkákat a *Bérlő* költségére elvégeztetheti. Amennyiben kárveszély fenyeget vagy a *Bérlő* ismeretlen helyen tartózkodik, írásos felszólítás és póthatáridő tűzése nem szükséges.

## 15. Bejárás a bérelt helyiségekbe

15.1 A *Bérbeadónak* vagy megbízottjának és meghatalmazottjának *Bérlő* előzetes értesítése után, annak szükségtelen zavarása nélkül jogában áll a szokásos üzleti idő alatt szakértőkkel, vásárlás iránt érdeklődőkkel a *Bérleményt* az építészeti állapot, a jelen *Bérelti Szerződésből* eredő kötelezettségek betartásának vizsgálata, eladás céljából bejárni. *Bérbeadás* céljából csak a bérelti időszak lejártát megelőző 6 hónapon belül. Fenyegető veszély esetén a belépés bármely napszakban engedélyezett.

15.2 A *Bérlő* hosszabb távolmaradás esetén köteles arról gondoskodni, hogy a *Bérlemény* távolléte alatt is bejárható legyen, és ennek megfelelően köteles *Bérbeadónak* egy személyt megjelölni, aki adott esetben a *Bérbeadó* számára a *Bérlemény* bejárását biztosítani tudja.

## 16. Bérbeadó által elvégzett építési változtatások

16.1 A *Bérbeadó* azon javításokat és jobbításokat, amelyek a *Bérlemény* fenntartásához és karbantartásához szükségesek, a *Bérlő* előzetes értesítése után, *Bérlő* hozzájárulása nélkül is elvégezheti, ha ezen javítások a *Bérlőt* csak kis mértékben zavarják. Más esetben az intézkedésekhez a *Bérlő* hozzájárulása szükséges, ezen hozzájárulás megadása fontos okok nélkül nem tagadható meg, nem köthető feltételekhez és nem késleltethető. Abban az esetben, ha a munkák vagy változtatások kárveszély elhárításához vagy jelentős hiányok vagy károk megszüntetéséhez szükségesek, a *Bérlő* hozzájárulása nem szükséges.

16.2 A *Bérbeadó* köteles az általa tervezett munkálatokat, amelyek a *Bérlőt* csak kis mértékben zavarják, 7 nappal előzetesen bejelenteni. Az ezen munkálatok keretein belül tervezett egyes intézkedéseket, amelyek a *Bérlő* irodai és üzleti idején túl kerülnek elvégzésre, ezen túlmenően 24 órával előtte is be kell jelenteni. Amennyiben a tervezett munkálatok a *Bérlő* üzletmenetét vagy annak valamely részét jelentősen zavarják, a *Bérbeadó* köteles a *Bérlőt* a munkálatok megkezdése előtt egy hónappal a kezdés időpontjáról és tervezett időtartamáról tájékoztatni és hozzájárulását beszerezni. A fent említett bejelentési határidők nem érvényesek, ha a munkálatok azonnali elvégzése kárveszély elhárításához vagy nagyobb kár megelőzéséhez szükséges. Az intézkedések ebben az esetben alkalmatlan



időpontban nem végezhető el. Alkalmatlan az idő, ha a *Bérlőnek* a munkák elvégzése arányaiban jelentősen nagyobb hátrányt okozna, mint a *Bérbeadónak* a munkák elhalasztása.

- 16.3 A *Bérlő* köteles a jelen rendelkezések szerint a *Bérbeadó* által elvégzett építési munkákat túrni és azokat nem hátráltathatja vagy akadályozhatja. Amennyiben szükséges, a *Bérlő* köteles a munkák elvégzésben közreműködni. A *Bérbeadó* mindazonáltal köteles a *Bérlő* üzleti érdekeire tekintettel lenni.

## 17. A Bérlemény megrongálódása és elpusztulása

A *Bérbeadó* nem köteles a *Bérleményt* helyreállítani, amennyiben a *Bérlemény* teljes mértékben vagy részben elpusztul illetve jelentős mértékben károsodik olyan okból, amelyet nem a *Bérbeadó* vagy ő, de nem szándékosan vagy súlyos gondatlanságból okozott.

## 18. A Bérbeadó felelőssége

A *Bérbeadó* csak személyi károkért és olyan tárgyi károkért felel, amelyek súlyos gondatlanságból vagy szándékosan következtek be. A *Használati Díj* ennek megfelelően került megállapításra.

## 19. Név- és cégtáblák kialakítása

A *Bérlő* név- és cégtábláit a *Bérbeadó* ingyenesen kialakítja és karbantartja a következő helyeken: az előcsarnokban, a *Bérleményhez* vezető lift(ek)ben, valamint a *Bérlő* emeletén. Bármely más névtábla kihelyezése a *Bérlő* írásban benyújtott előzetes kérelme alapján a *Bérbeadó* engedélyétől függ. Az ilyen névtáblák kihelyezési és fenntartási költségei a *Bérlőt* terhelik.

## 20. Albérletbe adás és továbbadás

- 20.1 Bármely, ellenértékért vagy ingyenesen, részben vagy egészben történő albérletbe adáshoz vagy használat-átengedéshez a *Bérbeadó* előzetes írásos hozzájárulása szükséges, amely ésszerű indok hiányában nem tagadható meg. A *Bérlő* köteles a *Bérbeadó* számára az albérleti szerződést, valamint az albérlet hitelképességének bizonyítására szolgáló okiratokat időben megküldeni.

- 20.2 Az albérletbe adás vagy használat átengedése esetén a *Bérlő* a *Bérbeadó* irányában minden olyan kárért felel, amelyet azon harmadik személy, akinek a *Bérleményt* albérletbe adta vagy a használatát átengedte, vagy más, a harmadik személyen



keresztül a *Bérleménnyel* kapcsolatba került személyek okoztak.

- 20.3 Nem engedélyezett albérletbe adás vagy használatengedés esetén a *Bérlő* köteles a *Bérbeadó* kívánságára haladéktalanul, legkésőbb az adott hónap végéig, az albérlővel kötött albérleti szerződést felmondani és a használat átengedését visszavonni.
- 20.4 Amennyiben a *Bérlő* a *Bérleményben* üzemeltetett vállalkozását értékesíteni kívánja, köteles ezt 30 nappal korábban elküldött írásbeli értesítés útján a *Bérbeadó* tudomására hozni.

## 21. Kulcsok

- 21.1 A *Bérlő* az átadáskor valamennyi, a *Bérleményhez* tartozó kulcsot és parkolóba bejutást lehetővé tevő kártyát megkapja, egy kulcstól eltekintve, amelyet a *Bérbeadó* vészhelyzetek esetére magánál tart.
- 21.2 Pótkulcsok készítéséhez, vagy a meglévő záruk cseréjéhez a *Bérbeadó* írásbeli hozzájárulása szükséges. A *Bérbeadó* a *Bérlőnek* a pótlólag szükséges kulcsokat a *Bérlő* költségére rendelkezésre bocsátja.
- 21.3 Bármely kulcs vagy kártya elvesztését a *Bérbeadónak* haladéktalanul jelenteni kell.
- 21.4 Elveszett vagy használhatatlanná vált kulcsokat vagy kártyákat a *Bérlőnek* saját költségére kell pótolnia. Ezen túlmenően a *Bérbeadó* jogosult a kulcsok vagy kártyák elvesztésekor a *Bérlő* költségére új zárszerkezetet felszereltetni.
- 21.5 Jelen *Bérleti Szerződés* megszűnésekor valamennyi kulcsot és kártyát vissza kell adni. Amennyiben ez felszólítás és póthatáridő tűzése ellenére sem történik meg, a *Bérbeadó* jogosult a vonatkozó zárszerkezeteket a *Bérlő* költségére kicseréltetni.

## 22. A Bérlemény visszaadása

- 22.1 A *Bérlő* köteles a jelen *Bérleti Szerződés* megszűnésekor a *Bérleményt* kiüríteni és azt legkésőbb a *Bérleti Időtartam* utolsó napján tisztára takarított és a *Bérlő* szerződéses kötelezettségeinek megfelelő állapotban átadni, minden ingóságot elszállítva. A vakolat fölött illetve a kettős padlóban elhelyezett vezetékek és kábelek, különösen a számítógépes kábelek nem minősülnek ezen rendelkezés szerinti ingóságnak.
- 22.2 Abban az esetben, ha a *Bérlő* kiköltözésekor ingóságokat hagy hátra a *Bérleményben*, a *Bérbeadó* írásban felszólítja a *Bérlőt* ezen tárgyak haladéktalan elszállítására. Ha a *Bérlő* a felszólítás ellenére nem tesz eleget elszállítási



kötelességének, a *Bérbeadó* a visszahagyott tárgyakat szabad belátása szerint a *Bérlő* költségére elraktározhatja, értékesítheti vagy – értéktelen tárgyak esetén – a tárgyakat megsemmisítheti. Az értékesítésből származó bevételek kizárólagosan a *Bérbeadót* illetik. Az értékesítés során esetlegesen fellépő kiadások kizárólagosan a *Bérlőt* terhelik.

22.3 A *Bérlő* köteles a jelen *Bérleti Szerződés* befejezte előtt a építési változásokat, továbbá a berendezéseket, amelyek a *Bérleménnyel* tartósan – esetlegesen csavarozással – egyesítve vannak, valamint az egyéb olyan beruházásokat, amelyek a *Bérlemény* sérülése nélkül nem távolíthatók el vagy nem állíthatók vissza az eredeti állapotba, a *Bérbeadó* kívánsága szerint vagy kártalanítás nélkül a *Bérleményben* hagyni, vagy az *Építési és Felszerelési Leírás* szerinti állapotot saját költségére helyreállítani.

22.4 Azon károkat, amelyek a *Bérlő* berendezéseinek vagy ingóságainak eltávolítása során keletkeztek vagy mutatkoztak meg, a *Bérlő* köteles a *Bérlemény* visszaadása előtt megszüntetni.

### 23. Biztosítások

23.1 A *Bérbeadó* az *Üzemeltetési Költségek* terhére az *Épületet* és az *Ingatlant* biztosítja, különösen tűz-, vihar-, üvegtörés- és vezetékes vízkár ellen.

23.2 A *Bérlő* köteles az értéknövelő beruházásokat, valamint valamennyi veszélyváltozást haladéktalanul jelenteni a *Bérbeadónak*. Az ezekkel kapcsolatos esetleges biztosítási díj-növekedést egyedül a *Bérlő* köteles viselni.

23.3 A *Bérlő* a *Bérleményre* vonatkozóan köteles felelősségbiztosítást kötni és fenntartani. A *Bérlő* az átadás időpontjára megköti a szokásos piaci mértékű felelősségbiztosítást. Leltári tárgyainak biztosítása a *Bérlő* saját feladata.

### 24. Közlések

Bármilyen szándéknyilatkozat, jognyilatkozat és egyéb értesítés a jelen *Bérleti Szerződéssel* kapcsolatban vagy erre vonatkozóan csak abban az esetben minősül joghatályosan megtettnek, ha írásban, levél vagy telefax útján kerül megküldésre. Az adott szerződő fél határidő-kiváltó nyilatkozatait a jelen *Bérleti Szerződésben* megadott címre vagy egy olyan címre, amelyet a másik szerződő fél utoljára írásban megadott, ajánlott levél útján kell megküldeni.



## 25. Alkalmazandó jog

A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó, annak kollíziós jogi rendelkezéseitől eltekintve.

## 26. Egyebek

26.1 A jelen *Bérleti Szerződésben* szabályozott jogok és köteleességek, a szerződő felek általános jogutódjai számára is kötelező érvényűek. Amennyiben az *Ingtalan* értékesítésre kerül, a *Bérlő* már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *Bérleti Szerződés* változatlan feltételekkel az *Ingtalan* megszerzőjével továbbra is fennálljon.

26.2 Amennyiben jelen *Bérleti Szerződés* valamely rendelkezése részben vagy egészében érvénytelennek, végrehajthatatlannak vagy megvalósíthatatlannak bizonyulna, ez nem érinti a többi rendelkezés érvényességét, végrehajthatóságát vagy megvalósíthatóságát. Az érvénytelen, végrehajthatatlan vagy megvalósíthatatlan rendelkezést egy olyan érvényes, végrehajtható és megvalósítható rendelkezéssel kell helyettesíteni, amely gazdasági tartalmában az érvénytelen, végrehajthatatlan vagy megvalósíthatatlan rendelkezés tartalmához a lehető legközelebb esik. Ez megfelelően vonatkozik a szabályozási hiányosságokra is.

26.3 Valamennyi, a jelen *Bérleti Szerződést* illetően folytatott tárgyalással és a szerződés megszövegezésével kapcsolatban felmerült költséget, ideértve minden ügyvédi, adótanácsadói és pénzügyi tanácsadói költséget, minden szerződő fél maga visel, a másik szerződő féllel szembeni megtérítési igény nélkül.

26.4 Valamennyi, jelen *Bérleti Szerződéssel* kapcsolatosan vagy ez alapján felmerülő költséget, adót, illetéket és terhet minden fél maga visel.

26.5 A jelen *Bérleti Szerződésből* eredő kérdésekben kapcsolattartók:

*Bérlő* részéről

Név: Csuka Ákos  
Telefonszám: +36 1 411 3058  
Faxszám: +36 1 411 3051

*Bérbeadó* részéről

Név: Horváth Katalin  
Telefonszám: +36 1 238 0582  
Faxszám: +36 1 270 9657

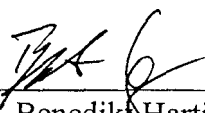
A *Felek* vállalják, hogy a kapcsolattartók személyének vagy elérhetőségének megváltozása esetén egymást haladéktalanul értesítik.



- 26.6 A jelen *Bérleti Szerződés* változtatásai és kiegészítései csak írásban érvényesek. Ez az írásbeliség követelményéről való lemondásra is vonatkozik.
- 26.7 A szerződés nyelve magyar.
- 26.8 A jelen *Bérleti Szerződésből* a *Bérbeadó* és a *Bérlő* két-két eredeti példányt kap kézhez.

Budapest, 2006. július 19.

**C.E.P.D. Befektetési és  
Ingatlanfejlesztési Kft.**

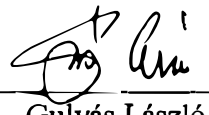


Benedikt Hartig  
ügyvezető

Bérbeadó

**BKV Zrt. DBR Metró Projekt  
Igazgatóság**

Budapesti Közlekedési Zártkörűen  
Működő Részvénytársaság  
DBR Metró Projekt Igazgatóság  
1072 Budapest, Akácfa u. 15.



Gulyás László  
projekt igazgató

BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Beruházási és Közbeszerzési Igazgatóság



Donáth Zoltán  
beruházási és közbeszerzési  
vezérigazgató helyettes

Bérlő





**ÁTADÁSI JEGYZŐKÖNYV**  
**HANDOVER REPORT**

**Objekt: Greenpoint 7**

<b>1. RÉSZTVEVŐK</b>	<b>Gulyás László</b>	<b>BKV</b>	<b>Zrt.</b>	<b>DBR</b>	<b>Metro</b>
<b>Igazgatóság</b>					
<b>THOSE PRESENT</b>	<b>Frank István</b>	<b>BKV</b>	<b>Zrt.</b>	<b>DBR</b>	<b>Metro</b>
<b>Igazgatóság</b>					

<b>Ivánkovics Róbert</b>	<b>IMV Hungaria Kft.</b>
--------------------------	--------------------------

**Bérbeadó:** C.E.P.D. Befektetési és Ingatlanfejlesztési Kft.  
**Lessor:** 1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1.

**Képviselve:** IMV Hungaria Ingatlankezelő Kft.  
**Represented by:** 1133 Budapest, Árbóc u.6.

**Bérlő:** BKV Zrt. DBR Metro Projekt Igazgatóság  
**Lessee:**

A Bérbeadó átadja a mai nappal a bérleti objektumot a bérlőnek a bérleti szerződésnek megfelelően, megtekintve.

On this day, the Lessor hands over the subject of the lease to the Lessee in an inspected condition according to the Lease Agreement.

**2. A Bérbeadó átadja a mai nappal a bérlőnek a következő kulcsokat:**

On this day, the Lessor hands over the following keys to the Lessee:

Jelenleg bérbeadó minden ajtóhoz ideiglenes zárbetétet biztosít 3 db kulccsal, mindaddig, míg az eredetileg megállapodott KABA-Eizett zárbetétek megérkeznek

**3. Az objektum villany- és vízájának állása beköltözéskor.**

Electricity and water meter readings at the time of moving in.

<b>Villanyóra száma:</b>	<b>3b</b>	<b>Állása:</b>	<b>7053 kWh</b>
Electricity meter no.	3c	Reading:	3947 kWh

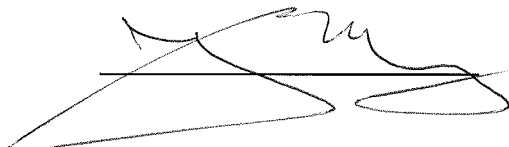
**4. A Bérlő a bérleti objektum átadása alkalmából igazolja, hogy ő azt körültekintően megtekintette, és a bérleti objektumot a mellékletben (Hiba jegyzőkönyv) feltüntetett hibákon kívül kifogástalan állapotban átvette. A bérlő haladéktalan hibakijavítás céljából a bérleti objektumot a bérbeadó számára hozzáférhetővé teszi.**

Upon acceptance of the subject of the lease, the Lessee hereby confirms that it has carefully inspected the object and accepted it in a perfect condition, except for the defects listed in the enclosure (Defect Report). The Lessee provides the Lessor with access to the leased object so that the defects can be repaired immediately.

**5. Bérbeadó kijelenti, hogy az irodaterületet 2006. augusztus 30.-án használatra alkalmas állapotban bérlő részére bemutatta. A Bérleményen eszközölt javításoknak a bérleti szerződés hatálybalépésére halasztó hatása nincs. Bérlet kezdete 2006. szeptember 01.**

The Lessor hereby confirms that it showed the Lessee the office area in a condition suitable for use on 30. August 2006 Any repair carried out in the subject of the lease does not have a postponing effect on the Lease Agreement's coming into force. Commencement of the lease: 01. Sept 2006

Budapest, 2006. augusztus 30.



Budapesti Közfelújítási **Zártkörűen**  
**Működő Részvénytársaság**  
DBR Metro Projekt Igazgatóság  
1072 Budapest, Akácfa u. 15.

**ÁTVÉTEL EREDMÉNYE:**  
**RESULT OF HANDOVER:**

Az alábbi pontokhoz:  
To the following items:

- 01 Bérlővel megegyezett módon a szobai termosztátok szerelése 2006. szeptember 15-ig megtörténik
- 02 A világítási hálózat komplettírozása 2006. augusztus 31-ig megtörténik
- 03 Az ablakszerkezet és gipszkarton csatlakozások penge üvegei 2006. augusztus 31-ig megtörténnek
- 04 A tárgyaló ajtó lap pótlása 2006. augusztus 31-ig megtörténik
- 05 Általánosságban a szükséges helyeken a bútorozás után a szükséges ajtóütközők szerelésre kerülnek
- 06 A meglévő dilattációs hézag eltüntetése 2006. szeptember 08-ig megtörténik
- 07 A folyosói dugaljfedelek pótlása 2006. augusztus 31-ig megtörténik
- 08 A 14. sz. Szoba ajtó üvegbetétjének rögzítése megtörténik
- 09 A teakonyhák gépészeti komplettírozása (villanyboiler, csaptelep, mosogatógép stb.) bekötése 2006. augusztus 31-ig megtörténik
- 10 A teakonyhai dugalfedelek pótlása 2006. augusztus 31-ig megtörténik
- 11 A 9. sz. Szoba oldalfalán repedés javítása
- 12 A 4. sz. Szoba folyosói falának oldalfestése
- 13 Az 1. sz szoba külső árnyékolók működésének felülvizsgálata, illetve az árnyékoló megosztása szükséges
- 14 Irodai női mosdó félfordítós ajtózár javítás
- 15 Szerver szoba ál fal szellőzőrács felszerelés
- 16 Tárgyalói női mosdóban WC kefe tartó pótlás

