

Ikt.sz: ASZ-006/2008



BED_7ZTJV4YPNG6

DBR Metro - (C) Atlasz

Bérleti szerződés Mietvertrag

Fedlap / Titelseite

1. Bérbeadó / Vermieter: CEPD Befektetési és Ingatlanfejlesztési Kft.
1133 Budapest, Árboc u. 6.
Cj / FN: 01-09-660928
Adószám / SteuerNr: 12274259-2-41
Képviselő / Vertreter: Mag. Benedikt Hartig
2. Bérlő / Mieter: BKV Zrt. DBR Metro Projekt Igazgatóság
1072 Budapest, Akácfa u. 15.
Cj / FN: 01-10-043037
Adószám / SteuerNr: 12154481-2-44
Képviselő / Vertreter: Balogh Árpád és Dr. Olti Ferenc
3. Bérlemény / Mietobjekt: Bérelt irodaterület / Büromietfläche: 268,36 m²
+ 5,26% közös területi arány = 282,48 m² az irodaház 4. emeletén / + 5,26% der gemeinsamer Fläche = 282,48 m² auf dem 4. Geschoss der Bürogebäude
Bérelt raktárhelyiség /: 87,08 m² raktár az irodaház -1. szintjén / 87,08 m² Lager auf dem Geschoss -1
Parkolóhely / Parkplatz: 10 db az irodaház mélygarázsában / 10 Stück in der Tiefgarage der Bürogebäude
4. Kezdő időpont / Mietbeginn: 2008. május 15. / 15. Mai 2008.
5. Tartam / Mietdauer: A kezdő időponttól 43,5 hónap / 43,5 Monate ab Mietbeginn
6. Bérleti díj / Mietzins:
- | | |
|-----------------------------|--|
| Iroda / Büro: | EUR 14,25 + ÁFA / m ² havonta / + MwSt. pro Monat |
| Raktár / Lager: | EUR 7,50 + ÁFA / m ² havonta / + MwSt. pro Monat |
| Parkolóhelyek / Parkplätze: | EUR 90 + ÁFA / db havonta / + MwSt. pro Monat |
| Összesen / Gesamt: | EUR 5.578,44 + ÁFA havonta |
| Továbbá / Zusätzlich: | üzemeltetési költség iroda EUR 3,50/ m ² havonta + ÁFA / zuzüglich EUR 3,50/m ² Betriebskosten pro Monat sowie MWSt. |
| Összesen / Gesamt: | EUR 988,68 + ÁFA havonta / + MwSt. pro Monat |
7. Értékbiztosítás / Wertsicherung: Az Európai Unió Statisztikai Hivatala által közzétett EURO HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) fogyasztói árindex / Von der Europäische Union veröffentlichter Verbraucherpreisindex (EURO HICP)

Vonatkoztatási hónap / Bezugsmonat: 2008. január / Januar 2008.

8. Használat / Nutzung: : kizárólag irodai és üzleti célra / ausschließlich zu Büro- und Geschäftszwecken

9. Biztosíték / Sicherheit: A Bérlet 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. / Der Mieter verpflichtet sich zu den Zahlungspflichten aus diesem Vertrag, die durch das Gesetz Nr LXVII aus dem Jahre 2005 über die Staatliche Unterstützung der Errichtung der Metrolinie 4 in Budapest – zwischen dem Bahnhof Kelenföld Budapest und dem Bosnyák Platz – in Anspruch zu nehmen.

10. Mellékletek / Anlagen:

1. Bérlemény rajza / Grundriss des Mietobjektes
2. Tulajdoni lap másolat / Eigentumsblatt in Kopie
3. Feddhetetlenségi nyilatkozat / Unbedenklichkeitsbescheinigung
4. Átadás-átvételi jegyzőkönyv / Übergabeprotokoll



1. Bérlemény / Mietobjekt

- 1.1 A Bérbeadó az ingatlannyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonosa a Fővárosi Kerületek Földhivatala által nyilvántartott, 34430 hrsz.-ú ingatlanak, mely természetben a 1072 Budapest, Kéthly Anna tér 1. cím alatt található. A Bérbeadó az ingatlanon üzlet- és irodaházat létesített.

Der Vermieter ist nach dem Immobilienregister ausschließlicher Eigentümer der Grundstücke Pz. 34430 Grundbuchamt der Hauptstädtischen Bezirke, Lage 1072 Budapest, Kéthly Anna tér 1.. Der Vermieter hat ein Geschäfts- und Bürogebäude auf dem Grundstück errichtet.

- 1.2 A Bérbeadó bérbeadja, a Bérló pedig bérbeveszi a fent megjelölt üzlet-és irodaházban található, jelen szerződés fedőlapjának 3. pontjában közelebbről meghatározott Bérleményt. A Bérleményt az alaprajzon (1./ mellékletben) piros vonal jelöli. A jelen szerződésre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban "Ltv.") és a Ptk. rendelkezései annyiban alkalmazandók, amennyiben jelen szerződés eltérően nem rendelkezik, és a jogszabályok az eltérést megengedik.

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet das Mietobjekt in dem o.g. Geschäfts- und Bürogebäude gemäss Ziffer 3 der Titelseite dieses Vertrages. Das Mietobjekt ist im Grundriss (Anlage 1) rot markiert. Für diesen Vertrag sind das Gesetz Nr. LXXVIII aus dem Jahre 1993 über die Miete von Wohnungen und Räumlichkeiten sowie deren Veräußerung (in der Folge "Ltv.") und das PTK anzuwenden, soweit dieser Vertrag nicht anders verfügt und die Rechtsvorschriften eine Abweichung erlauben.

- 1.3 A Bérlemény kizárólag a fedőlap 8. pontjában megnevezett célokra kerül kiadásra. A használati mód bármilyen megváltoztatásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulására van szükség. Bérbeadásra kizárólag a belső tér, és nem a külső felület kerül. Bérló a Bérlemény területének meghatározásával (lásd 3.3-as pont) tisztában van. A Bérbeadó által használt területmeghatározási módszertől eltérő meghatározásból eredő a Bérlemény jelen szerződésben rögzített területétől való eltérések okán Bérló igényt nem támaszt.

Das Mietobjekt wird ausschließlich zu den Zwecken laut Ziffer 8 der Titelseite vermietet. Irgendwelche Änderungen der Nutzung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ausschließlich der Innenraum und nicht die Außenfläche werden vermietet. Dem Mieter ist die Bemessung der Fläche des Mietobjektes (siehe Punkt 3.3.) bekannt. Der Mieter wird aus aufgrund von einer vom Mieter angewandten Flächenbemessung abweichender Bemessung resultierenden Flächenunterschieden keinerlei Ansprüche ableiten.

- 1.4 A Bérló kizárólag a Bérbeadó által írásban jóváhagyott cégtábla-specifikációnak megfelelő cégtáblákat jogosult elhelyezni a Bérleményben, illetve az 1.1 pont szerinti épület erre kijelölt helyén; további feliratok más helyeken történő elhelyezéséhez különösen, ha azok reklámcélokat szolgálnak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

Der Mieter ist berechtigt, im Mietobjekt bzw. an hierzu bestimmten Stellen des Gebäudes gemäß Punkt 1.1 ausschließlich Firmenschilder anzubringen, die der durch den Vermieter schriftlich freigegebenen Firmenschilderspezifikation entsprechen; weitere Aufschriften an anderen Stellen –

besonders zu Werbezwecken – bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2. A szerződés tartama / Vertragsinhalt

- 2.1 A bérleti jogviszony a fedőlap 4. pontjában meghatározott időpontban kezdődik. A szerződés határozott időtartamra, 43,5 hónapra szól és külön felmondás nélkül 2011. december 31. végső időpontban megszűnik.

Das Mietverhältnis beginnt zum Zeitpunkt gemäß Punkt 4 der Titelseite. Der Vertrag wird auf die Dauer von 43,5 Monaten abgeschlossen und endet ohne Kündigung am 31. Dezember 2011.

- 2.2 A bérleti szerződés kétszer további 12 hónappal meghosszabbodik, amennyiben a Bérlo a szerződés lejártát megelőzően 6 hónappal írásban értesíti a Bérbeadót, hogy a szerződést további 12 hónappal meghosszabbítja. A nyilatkozatnak a fenti határidőig Bérbeadóhoz meg kell érkeznie. A szerződés meghosszabbítása esetén a szerződés külön felmondás nélkül a meghosszabbított időtartam lejártát követően szűnik meg.

Der Mietvertrag kann zweimal um weitere 12 Monate verlängert werden, falls der Mieter dem Vermieter schriftlich und spätestens 6 Monate vor Vertragsablauf benachrichtigt, dass er den Vertrag mit weiteren 12 Monaten verlängert. Die Erklärung muss bis zum obigen Zeitpunkt beim Vermieter eintreffen. Bei Verlängerung des Vertrages wird das Mietverhältnis ohne eine besondere Kündigung nach Ablauf der Verlängerung aufgelöst.

3. Átadás és Átvétel / Abnahme

- 3.1 A Bérlemény átadásának időpontja 2008. május 15. A Bérlemény átadáskori állapotát tartalmazó átadási-átvételi jegyzőkönyvet a Bérlo az átadás napján köteles aláírni. Azok a nem lényeges hibák, amelyek a Bérlo üzleti tevékenységének folytatására nézve nem járnak hátrányos következménnyel és ilyen következmények nélkül kiküszöbölhetők, nem akadályozzák a Bérleménynek a Bérlo részére történő átadását. Az átadás-átvételen történő megjelenés a Bérlo lényeges kötelezettsége. A nem megjelenés a Bérlo fizetési kötelezettségét nem érinti. Meg nem jelenés esetén a Bérbeadó a szerződést előzetes felszólítás nélkül a hónap utolsó napjára felmondhatja, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Zeitpunkt der Abnahme des Mietobjekts ist 15. Mai 2008. Der Mieter ist verpflichtet, am Abnahmetag das Abnahmeprotokoll über den Abnahmestand des Mietobjekts zu unterzeichnen. Nicht wesentliche Mängel, die keine nachteiligen Wirkungen auf die Fortsetzung der Geschäftsaktivitäten des Mieters haben und sich ohne solche Folgen beseitigen lassen, verhindern nicht die Abnahme des Mietobjekts durch den Mieter. Die Teilnahme an der Übergabe-Übernahme gilt als wesentliche Pflicht des Mieters. Die Zahlungspflichten des Mieters werden von der Nicht-Teilnahme nicht berührt. Im Falle der Nicht- Teilnahme ist der Vermieter berechtigt den Mietvertrag ohne Mahnung zum Ende des Monats zu kündigen, die Kündigungsfrist kann nicht unter 15 Tagen liegen.

- 3.2 Ha a Bérbeadó és a Bérlo az átadásra alkalmasság közlésétől számított két héten belül, annak fennállásáról vagy fenn nem állásáról nem tud megegyezni, akkor ebben a kérdésben mindkét félre nézve kötelezően a Budapesti Műszaki, Könyv- és Adószakértői Intézet (1027 Budapest, Fő u. 70-78.) dönt. Amennyiben az

Handwritten signature and initials

Intézet megállapítja, hogy a Bérlemény alkalmas az átadásra, úgy a Bérő köteles a Bérleményt átvenni.

Falls der Vermieter und der Mieter innerhalb von zwei Wochen ab Meldung eines abnahmereifen Zustands über das Vorliegen des abnahmereifen Zustands nicht übereinkommen können, entscheidet das Technische, Buch- und Steuergutachter Institut (1027 Budapest, Fő u. 70-78.) verbindlich für beide Parteien über diese Frage. Sollte das Institut feststellen, dass das Mietobjekt zur Abnahme geeignet ist, ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt abzunehmen.

- 3.3 A Bérlemény átadására a mellékelt alaprajznak megfelelő állapotban kerül sor. A Bérlemény minden részének területét az ablakok belső felületétől, illetve a külső falak és a Bérleményt a többi bérő bérleményétől elválasztó válaszfalak belső felületétől kell számítani, és a Bérlemény magába foglalja annak minden hozzátoldott részét és változtatását, illetve fejlesztését, valamint ezen felül az alábbiakat: az Épület külső falainak belső oldalán valamint a Bérleményen belül található bármely szerkezeti- és főfalon vagy oszlopon található vakolatot, festést, tapétát és dekoratív burkolatot, kivéve ezen falaknak és oszlopoknak más részét; a Bérleményen belül található nem szerkezeti és nem főfalakat, oszlopokat; a Bérleményen belüli padlót és padlóburkolatot; a Bérleményen belül található álmennyezet minden részét; a Bérleménybe nyíló vagy azon belül található ajtókat, ajtókilincseket és -zárakat és ajtókereteket; és minden a Bérleményen belül található berendezést, felszerelést különösen a szaniter-, valamint forró- és hidegvíz szolgáltató berendezést (kivéve olyan, a Bérleményen belüli berendezéseket, amelyek nem a Bérleményt vagy nem kizárólag a Bérlemény szolgálják (pl. közös Közmű Vezetékek).

Die Abnahme des Mietobjektes erfolgt in einem dem Grundriss gemäß Anlage entsprechenden Zustand. Sämtliche Flächen des Mietobjektes sind von der Innenfläche der Fenster bzw. von der Innenfläche der Trennwände, welche das Mietobjekt von den Mietobjekten der anderen Mieter trennen, zu berechnen. Das Mietobjekt umfasst sämtliche angebaute Teile und Abänderungen bzw. Erweiterungen sowie Putz, Anstrich, Tapeten, dekorative Verkleidungen an sämtlichen Bauteilen oder Hauptmauern oder Stützen an der Innenwand der Umfassungswände des Gebäudes oder innerhalb des Mietobjektes, den Fußboden und den Fußbodenbelag im Mietobjekt, sämtliche Teile der abgehängten Decke im Mietobjekt, Türen, Klinken, Schlösser und Türzargen, die in das Mietobjekt gehen bzw. sich darin befinden, sämtliche Einrichtungen, Ausstattungen im Mietobjekt, insbesondere die sanitären Einrichtungen sowie die Heiß- und Kaltwasseranlagen (ausgenommen sind die Einrichtungen im Mietobjekt, die nicht das Mietobjekt oder nicht ausschließlich das Mietobjekt versorgen wie z.B. Versorgungsleitungen für gemeinsame Zwecke).

- 3.4 Bérbeadó vállalja a Bérlemény kiépítését az 1. sz. mellékletnek megfelelően standard gipszkarton válaszfalazással, emelt padlóval és szőnyeg burkolattal, standard világítással, elektromos kábelezéssel, standard fűtés és hűtés, légkondicionálás biztosításával, kialakított teakonyhával valamint mellékhelyiségekkel. A kiépítés teljes költsége 10.038.435,- Ft + ÁFA. Bérbeadó 28.050,- Ft + ÁFA / m² összeg erejéig (azaz, összesen 7.923.564,- Ft + ÁFA) vállalja a kiépítési költségeket, a különbözetet Bérő Bérbeadó számlája ellenében egy összegben (összesen 2.114.871,- Ft + ÁFA) legkésőbb a Bérlemény átadását követő 14 napon belül megfizetni köteles. Bérbeadó vállalja az irodabútorok beszerzését, melynek összértéke 14.029.631,- Ft + ÁFA. Bérő köteles a

Bérlemény átadását követő 14 napon belül Bérbeadó számlája ellenében az irodabútorok árát megfizetni, mely 3%-kos kezelési költséget tartalmaz.

Der Vermieter wird das Mietobjekt gemäß Anlage Nr. 1 mit Standard Gipskarton-Trennwänden, mit gehobenem Holz- und Teppichbelag, Standardbeleuchtung, Elektrokabel, Standardheizung und Kühlung, Luftkühlung, mit einer Teeküche und Toiletten ausbauen. Die Gesamtkosten des Ausbaus betragen HUF 10.038.435,- + MwSt. Der Vermieter übernimmt die Ausbaukosten bis HUF 28.050,- + MwSt./ pro m² (d.h. insgesamt HUF 7.923.564,- + MwSt.) die Differenz wird der Mieter dem Vermieter gegen Rechnung in einem Betrag in der Höhe von HUF 2.114.871,- + MwSt. bis spätestens dem 14. Tag nach Übergabe des Mietobjektes bezahlen. Der Vermieter wird die Büromöbel beschaffen, der Gegenwert dieser beträgt HUF 14.029.631,- USt. Der Mieter hat den Gegenwert der Büromöbel inkl. einer Administrationsgebühr iHv 3 % innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes, gegen Rechnung des Vermieters zu bezahlen.

4. Bérleti díj és üzemeltetési költségek / Mietzins und Betriebskosten

- 4.1 A fedőlap 6. pontjában megjelölt bérleti díj a felek megállapodásának eredménye, melyet mindkét fél méltányosnak tart. A bérleti díj és az üzemeltetési költségek levonás és beszámítás vagy ellenkövetelés nélkül havonta előre kerülnek megfizetésre. A Bérelő a bérleti díj, az üzemeltetési költségek, valamint az ÁFA fizetésére a bérlet kezdő időpontjától (fedőlap 4. pont) köteles. A szerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettség euróban (EUR) kerül meghatározásra. A Bérelő valamennyi fizetési kötelezettségét magyar forintban (HUF) teljesíti. Az előírt EUR összegekre irányadó forint árfolyamot a Bérbeadó a Magyar Nemzeti Bank által az esedékességet megelőző hónap 10. napján érvényes deviza árfolyamból számítja.

Der in Punkt 6 des Deckblattes angeführte Mietzins ist Ergebnis der Verhandlungen und wird seitens der Parteien als angemessen betrachtet. Der Mietzins und die Betriebskosten sind ohne Abzügen und Einrechnungen oder Gegenforderungen monatlich im Voraus zu bezahlen. Der Mieter hat Mietzinsen, Betriebskosten und die USt. ab Mietbeginn (Punkt 4 des Deckblattes) zu bezahlen. Die Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag werden in Euro (EUR) bestimmt. Der Mieter wird seine Zahlungspflichten in Forint (HUF) erfüllen. Den für die EUR-Beträge anzuwendende HUF-Kurs wird der Vermieter aufgrund des Devisenkurses der ungarischen Nationalbank zum zehnten Tag bevor Fälligkeit berechnen.

- 4.2 Bérbeadó a teljes bérelt irodaterület és parkolóhelyek tekintetében a bérleti időszak 43,5 hónapja alatt 4 hónap bérleti díjmentes időszakot biztosít Bérelő számára a bérleti időszak elején (2008. május 15. – 2008. szeptember 15-ig), de a Bérelő ezalatt az időszak alatt is köteles az üzemeltetési költségek megfizetésére. Amennyiben a Bérelő bármilyen okból a bérleti idő lejártá előtt megszünteti a szerződést, köteles a bérleti díjmentes időszak arányos részét megfizetni, kivéve ha a szerződés megszüntetésére a Bérbeadó szerződésszegése miatt kerül sor.

Der Vermieter gewährt dem Mieter bezüglich den Büroflächen und den Parkplätzen hinsichtlich der 43,5monatiger Mietdauer ab Mietbeginn eine mietzinsfreie Periode von 4 Monaten (15. Mai 2008-15. September 2008). Der Mieter hat auch während dieser Dauer die Betriebskosten zu bezahlen. Sollte der Mieter den Vertrag aus welchem Grund auch immer vor Mietende beenden, so hat er den proportionalen Anteil der mietzinsfreien Periode zu bezahlen, es sei denn der Vertrag wird aufgrund eines Vertragsbruches des Vermieters beendet.

- 4.3 4.3 Az Üzemeltetési költségekhez tartozik az 1.1 pont szerinti ingatlanra és az épületre kiszabott valamennyi adó és közkiadás a mindenkor előírt mértékben, valamint az egyéb felmerülő – nem energiatartalmú – költségek, ami alatt az 1.1 pont szerinti ingatlan, az épület és az ehhez tartozó területek, berendezések üzemeltetéséhez szükséges kiadások értendők, amennyiben ezeket nem a mindenkori bérlő viseli. Ezek különösen, de nem kizárólag az alábbiak:

Betriebskosten sind alle Steuern und öffentliche Abgaben in der jeweils gesetzlichen Höhe für die Immobilie gemäß Punkt 1.1 sowie sonstige Kosten – Nicht-Energiekosten –, unter denen die Kosten für die Betreuung der Immobilie und des Gebäudes gemäß Punkt 1.1 und der zugehörigen Flächen und Anlagen zu verstehen sind, falls sie nicht von dem jeweiligen Mieter getragen werden. Diese sind insbesondere:

- 4.3.1 az épület és a hozzátartozó területek valamint a hűtő-fűtő rendszer és az épületet ellátó minden más berendezés és gépállomány berendezések fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges kiadások, beleértve az egyes berendezések (beleértve az alkatrészek) szállítási, tisztítási és karbantartási költségeit;

alle Kosten, die zur Erhaltung und zum Betrieb des Gebäudes und der zugehörigen Flächen und Anlagen, sowie des Kühl- und Heizsystems und sämtlicher Anlagen und Maschinen, die das Gebäude versorgen nötig sind einschließlich Transport-, Reinigungs- und Wartungskosten für einzelne Anlagen (einschließlich Ersatzteile);

- 4.3.2 a víz- és a csatornadíjak (a csatlakoztatási költség nélkül), a kéményseprés, csatornatisztítás és a szemétszállítás díja; a vízellátás és a víztelenítés költségei; gáz-, áram-, vízvezeték karbantartásának költségei; az épületben vagy az épületen elhelyezett bármely tűzriasztó, tűzoltó és tűzjelző berendezés beszerzési, karbantartási, javítási és felújítási költségei, ideértve minden automata tűzoltókészüléket, locsolócsövet, poroltót, és minden olyan szerkezetet, amely az illetékes hatóságok tűzmelegelőzéssel és tűzvédelemmel kapcsolatos összes előírásának és a biztosító bármely kikötésének betartásához szükséges; bármely berendezés beszerzési, karbantartási, javítási és felújítási költségei, ideértve a riasztókat, kapukat, korlátokat, figyelőrendszereket, kerítést, világítást és az épület biztonságához szükséges biztonsági szolgáltatásokat; méltányos biztosítások díjai, úgymint tűz-, felelősség-, vízvezetési-, vihar-, és üvegkár biztosítás; az épület minden (külső) ablakának a tisztítási költségei, azok kivételével, amelyeket az épület bármely bérlője köteles tisztítani; az épületben és az épületen elhelyezett útbaigazító jelek és más táblák beszerzési, karbantartási, javítási és felújítási költségei; az épület környezetében lévő földterületek karbantartási, rendben tartási és beültetési költségei; az épület számára hulladék-, szeméttárolók és szemétyűjtők biztosításának költségei; az épülethez tartozó vagy az épülettel szomszédos ingatlannal közösen használt út, járda, szennyvíz-csatorna, csatorna, csővezeték, válaszfal, építmény, kerítés vagy más alkalmatlanság építésének, újraépítésének, javításának vagy tisztításának költségei; a kis- és nagyfeszültségű elektromos berendezések karbantartása; a központi szellőztetőrendszerek, légkondicionáló rendszerek, fűtési rendszerek karbantartási költségei; a házgondnokság, műszaki személyzet és az épület üzemeltető és adminisztratív személyzet költségei. A Bérlő akkor sem mentesül a rá eső költségek megfizetése alól, ha a közös berendezéseket nem használja.

Wasser- und Abwassergebühren (ohne Anschlusskostenbeiträge), Gebühren für Schornsteinfegen, Reinigung der Kanalisation und Müllabfuhr; Wasserversorgungs- und Entwässerungsgebühren; Kosten für die Wartung der Gas-, Strom- und Wasserleitungen; Anschaffungs-, Wartungs-, Reparatur- und Errichtungskosten aller Brandalarm-, Feuerlösch- und Brandmeldeanlagen im oder am Gebäude einschließlich aller automatischen Feuerlöschanlagen, Sprinkleranlage, Pulverlöscher und aller Konstruktionen, die für die Einhaltung aller Vorschriften der zuständigen Behörden im Zusammenhang mit der Brandverhütung und dem Brandschutz und der Bedingungen der Versicherungsgesellschaft erforderlich sind; Anschaffungs-, Wartungs-, Reparatur- und Herstellungskosten von Anlagen aller Art, einschließlich der Alarmanlagen, der Tore, der Geländer, der Überwachungssysteme, des Zaunes, der Beleuchtung und der Sicherheitsdienstleistungen, die für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind; angemessene Versicherungsprämien wie Feuer-, Haft-, Wasser-, Sturm- und Glasbruchschadenversicherungen; Reinigungskosten aller äußeren Fensterflächen des Gebäudes ausschließlich derer, die durch irgendwelchen Mieter des Gebäudes zu reinigen sind; Anschaffungs-, Wartungs-, Reparatur- und Herstellungskosten der Hinweistafeln und sonstiger Schilder im und am Gebäude; Kosten für die Wartung, Erhaltung und Bepflanzung der Erdflächen der Liegenschaft im Umfeld des Gebäudes; Kosten für die Sicherstellung von Abfall- und Müllbehälter und Müllsammelcontainer für das Gebäude; Kosten für den Bau, die Wiederherstellung, die Sanierung und Reinigung von Strassen, Gehsteigen, Abwasserkanälen, Kanälen, Rohrleitungen Trennwänden, Bauobjekten, Zäunen, die zur Liegenschaft gehören oder gemeinsam mit der benachbarten Liegenschaft benutzt werden; Wartung der Nieder- und Hochspannungsanlagen; Wartungskosten der zentralen Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Heizsysteme; Kosten für die Betriebsführung und Verwaltung der Liegenschaft. Der Mieter wird von der Zahlung der auf ihn entfallenden Kosten auch in dem Falle nicht befreit, dass er die gemeinsamen Anlagen nicht benutzt.

- 4.4 A 4.3.1 és 4.3.2 pontban megnevezett irodabérletre vonatkozóan üzemeltetési költségek címen a Bérlet a bérlet tartama első évében havonta EUR 3,50 + ÁFA/m² átalánydíjat köteles előre fizetni. Az adott tárgyév vonatkozó üzemeltetési költségek fenti előlegének összegét a Bérbeadó az előző évi tényleges költségek figyelembevételével felállított költségterv megküldésével egyoldalúan jogosult megállapítani. A ténylegesen felmerült üzemeltetési költségek elszámolása legkésőbb a tárgyévet követő év június 30-áig történik a Bérlet általi utólagos fizetés vagy a Bérbeadó általi visszafizetés vagy beszámítás formájában.

Der Mieter ist verpflichtet, monatlich für die Betriebskosten gemäß Ziffer 4.3.1 und 4.3.2 für Büroflächen einen Akontobetrag iHv EUR 3,50 + MwSt./m² zu zahlen. Der Vermieter ist berechtigt die Höhe der obigen Akontobeträge im jeweiligen Bezugsjahr durch Übersendung einer Kostenplanung unter Berücksichtigung der Ist-Kosten aus dem Vorjahr einseitig festzustellen. Die Abrechnung mit den Ist-Kosten erfolgt spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres in Form von Zahlung durch den Mieter oder von Rückzahlung oder Aufrechnung durch den Vermieter.

- 4.5 A kizárólag a Bérleményhez tartozó fogyasztási költségeket (így különösen az almérők által mérhető energiafogyasztás költségeit) valamint a telefonköltségeket a Bérlet köteles viselni. A ki nem adott irodaterületek tekintetében a fogyasztási költségek a Bérbeadót terhelik.

Bezugskosten, die ausschließlich dem Mietobjekt zugeordnet werden (so vor allem mit

Unterzählern gemessene Energieverbrauchskosten) sowie die Telefonkosten müssen vom Mieter getragen werden. Bezugskosten für nicht vermietete Büroflächen müssen vom Vermieter direkt getragen werden.

- 4.6 A Bérbeadó az 1992. évi LXXIV tv. 30 § (1) és (2) bekezdése szerint a bérleti díjra és az (arányos) üzemi- és mellékköltségekre eső általános forgalmi adót a mindenkori törvényes mértékben - jelenleg 20% - számlázza ki.

Der Vermieter ist im Sinne Art. 30. Abs. 1-2 des Gesetzes Nr. LXXIV aus dem Jahr 1992 über die Mehrwertsteuer auf Regelbesteuerung optiert. Der Mieter verpflichtet sich zusätzlich zur Mietzins und Betriebs- und Energiekosten den MwSt. in der im Gesetz bestimmten jeweiligen Höhe, derzeit 20% zu bezahlen.

A bérleti díjat az üzemeltetési költségekkel, illetve az általános forgalmi adóval együtt havonta előre kell a Bérbeadó által megadott bankszámlára megfizetni a Bérbeadó számlája ellenében, melyet Bérbeadó minden a tárgyhónapot megelőző hónap 15. napján állít ki, annak kiállítás dátumától számított tizenöt (15) napos fizetési határidővel. Késedelmes fizetés esetén a Bérlet köteles a késedelemből adódó költségek kiegyenlítésére és a mindenkori törvényes, de legalább a jegybanki alapkamat plusz 5% mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A felek kikötik, hogy a bérleti szerződés keretében számlázott tételek teljesítési időpontja megegyezik az ezen tételekről kiállított számla fizetési határidejével.

Der Mietzins und die Betriebskosten bzw. Mehrwertsteuer werden gegen Rechnung (die immer am 15. des Vormonates ausgestellt wird), des Vermieters monatlich im voraus auf das vom Vermieter angegebene Bankkonto innerhalb einer Zahlungsfrist von fünfzehn (15) Tagen ab Rechnungsausstellung gezahlt. Bei Zahlungsverzug ist der Mieter zur Begleichung der sich aus dem Verzug ergebenden Kosten und des Verzugszinses in der gesetzlichen Höhe, mindestens jedoch in Höhe von 5 % über dem Notenbankbasiszinssatz verpflichtet. Die Vertragspartner kommen überein, dass die Erfüllungsfrist für die in Rechnung gestellten Posten gemäss Mietvertrag mit der Zahlungsfrist in der über diese Posten ausgestellten Rechnung übereinstimmt.

- 4.7 A felek a bérleti díj értékállóságában az alábbiak szerint kifejezetten megegyeznek. Az elszámolási mérték alapja az Európai Unió Statisztikai Hivatala által közzétett fogyasztói árindex EURO HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) vagy az annak helyébe lépő index. Az index mértékére fedőlap 7. pontjában meghatározott hónapra közzétett indexszáma irányadó. A bérleti díjat évente egyszer, januárban az adott naptári évre vonatkozóan kell kiigazítani. Az első értékkövetés 2008. júniusában történik, a bérlet kezdő időpontjára visszamenő hatállyal, melynek megfelelően a Felek között 2006. július 19-én kötött bérleti szerződés szerinti 829 m² irodaterület bérleti díjához igazodva, azzal megfelelő mértékűre emelkedik. Az index csökkenése figyelmen kívül marad. Amennyiben a fenti fogyasztói árindex nem kerülne közzétételre, abban az esetben azt a hivatalos helyen közzétett indexet kell az értékállóság alapjául venni, amely ennek az indexnek a legjobban megfelel. A Bérbeadónak az indexingadozás következtében esedékes bérleti díj-emelés követelésére vonatkozó joga csak akkor szűnik meg, ha a Bérbeadó ezt a jogát az irányadó indexemelkedéstől számított 5 éven belül nem érvényesíti. A szerződésben megegyezett bérleti díj csökkenése ki van zárva. A Bérbeadó és a Bérlet ezen értékállandósági kikötést, mint a szerződés és a fennálló bérleti viszony lényeges

ügyleti alapját határozzák meg, melynek érvényessége az egész szerződés érvényességére kihat.

Die Parteien vereinbaren ausdrücklich eine Wertsicherung für den Mietzins wie folgt. Grundlage für die Höhe der Wertsicherung ist der von der Europäischen Union veröffentlichte Verbraucherpreisindex (EURO HICP) oder ein für diesen anzuwendender Index. Für dessen Höhe gilt der im Monat gemäss Ziffer 7 in der Titelseite festgelegte Indexzahl. Der Mietzins ist für das Kalenderjahr jährlich einmal im Januar anzupassen. Die erste Wertanpassung erfolgt im Juni 2008 rückwirkend bis Mietbeginn. Dementsprechend wird die Miete laut Punkt 6. des Deckblatts analog zum bereits bestehenden Mietvertrag über 829 m² Bürofläche vom 19. Juli 2006 angepasst bzw. auf deren Betrag erhöht. Indexminderungen werden nicht berücksichtigt. Falls der obige Verbraucherpreisindex nicht veröffentlicht wird, ist der amtlich veröffentlichte Index als Basis für die Wertsicherung zu berücksichtigen, der diesem Index am nächsten kommt. Das Recht des Vermieters auf Mietzinserhöhung aus Indexänderung erlischt nur dann, wenn der Vermieter dieses Recht innerhalb 5 Jahren nach der maßgeblichen Indexerhöhung nicht ausübt. Eine Minderung des vertraglich vereinbarten Mietzinses ist ausgeschlossen. Der Vermieter und der Mieter vereinbaren diese Wertsicherungsbestimmung als eine wesentliche Geschäftsgrundlage für den Vertrag und das bestehende Mietverhältnis, deren Gültigkeit auf die Gültigkeit auf den gesamten Vertrag auswirkt. Die nächste Anpassung erfolgt am 1. Januar 2009.

- 4.8 A Bérlo követeléseit a Bérbeadó követeléseivel szemben nem számíthatja be, vele szemben visszatartási jogot nem érvényesíthet.

Der Mieter darf seine Forderungen gegen Forderungen des Vermieters nicht aufrechnen, er kann gegenüber dem Vermieter kein Einbehaltungsrecht geltend machen.

5. A Bérlemény állapota és felszereltsége / Zustand und Ausstattung des Mietobjekts

A Bérlemény állapota megfelel a használatbavételi engedély hatósági feltételeinek. Ezt meghaladóan Bérbeadó semmiféle meghatározott állapotot, meghatározott minőséget, illetve a Bérlemény egy bizonyos célra való használatának alkalmasságát nem szavatolja. Amennyiben a Bérlemény átadása után a hatóság további feltételeket ír elő – különös tekintettel a Bérlo által folytatott tevékenységre – ezeket a Bérlonek saját költségére kell teljesítenie.

Der Zustand des Mietobjekts erfüllt die Bedingungen für die behördliche Benutzungsbewilligung. Darüber hinausgehend gewährleistet der Vermieter keinen definierten Zustand, keine definierte Qualität bzw. keine Eignung zur Nutzung des Mietobjekts zu einem bestimmten Zweck. Falls Behörden nach Abnahme des Mietobjekts weitere Auflagen – besonders aufgrund der vom Mieter ausgeübten Tätigkeit – vorschreiben, hat der Mieter sie auf eigene Kosten zu erfüllen.

6. A Bérlemény karbantartása / Instandhaltung des Mietobjekts

6.1 A Bérlo köteles

Der Mieter ist verpflichtet,

- a saját költségén, megtérítési igény érvényesítése nélkül a Bérleményt belülről mindenkor kifogástalan, jó állapotban fenntartani és karbantartani, és az összes javítást – amennyiben azok nem az épület lényeges károsodásának helyrehozatalára szolgálnak – saját költségén elvégeztetni. A lényeges károsodásról a Bérlo köteles a Bérbeadót vagy a házkezelőset haladéktalanul

írásban értesíteni;

das Innere des Mietobjekts jeweils in einem einwandfreien guten Zustand auf seine eigenen Kosten ohne Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen zu unterhalten und zu warten, und alle Reparaturen – falls sie nicht der Behebung von wesentlichen Gebäudeschäden dienen – auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich schriftlich den Vermieter oder die Hausinspektion über wesentliche Schäden zu informieren;

- b a Bérleményt a benne található berendezésekkel, ablakokkal, létesítményekkel, felszereléssel és a közös berendezésekkel és felszereléssel együtt kímélően és ápolva kezelni, és a Bérleményt, beleértve a közös berendezéseket és felszerelést úgy használni, hogy az ne korlátozza az egész létesítmény használatát vagy a többi bérlőt.

das Mietobjekt zusammen mit den Einrichtungen, Fenstern, Anlagen, Ausstattungen und gemeinsamen Einrichtungen und Ausstattungen schonend und pflegend zu behandeln, und das Mietobjekt einschließlich gemeinsamer Einrichtungen und Ausstattungen so zu benutzen, dass dadurch die Nutzung der Gesamtanlage oder die sonstigen Mieter nicht gestört werden.

- 6.2 A Bérlőnek tilos az épületben veszélyes kémiai vagy olyan anyagokat tárolni és felhasználni, amelyek veszélyes vagy kellemetlen gőzöket vagy gázokat bocsáthatnak ki.

Der Mieter darf keine gefährlichen Chemikalien oder Stoffe, die gefährlichen oder unangenehmen Dämpfe oder Gase erzeugen können, im Gebäude zu lagern und/oder zu verwenden.

- 6.3 A Bérlő szavatolja, hogy az emeleti födémek terhelése nem haladja meg az építésügyi hatóság által megengedett mértéket, ennek tisztázása a Bérlő kötelessége. A Bérlő a használat során betartja az összes hatósági, különösképpen a tűzrendészeti és munkavédelmi szabályt, és úgy használja a Bérleményt, hogy az megfeleljen a törvényi, illetve hatósági előírásoknak. A Bérlő mindenkivel szemben felel a mindenkori rendeltetésellenes használatból eredő károkért. A Bérlő tevékenységéből eredő építésjogi, iparjogi vagy tűzrendészeti okokból szükséges építési munkálatok költségeit Bérlő köteles viselni.

Der Mieter gewährleistet, dass die Belastung der Decken in den Obergeschossen den baubehördlich zugelassenen Wert nicht übersteigt, dessen Klärung liegt dem Mieter ob. Der Mieter hat bei der Benutzung alle behördlichen, insbesondere Brandschutz- und Arbeitsschutzregeln einzuhalten und das Mietobjekt so zu benutzen, dass dabei gesetzliche und behördliche Vorschriften erfüllt werden. Der Mieter haftet gegenüber allen Betroffenen für Schäden aus jeweils bestimmungswidriger Nutzung. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten aus Bauarbeiten zu tragen, die sich aus baurechtlichen, industrierechtlichen oder brandschutzbehördlichen Gründen aus Aktivitäten des Mieters ergeben.

- 6.4 A Bérlő felel azokért a károkért, amelyeket a Bérlemény átadása után ő, alkalmazottai, szállítói, az általa megbízott szakiparosok, illetve a Bérleményben tartózkodó személyek okoztak. A Bérlőt terheli a bizonyítás kötelezettsége, ha a kárt nem ő, alkalmazottja, szállítója, vagy látogatója okozta.

Der Mieter haftet für Schäden, die nach Abnahme des Mietobjekts von ihm, seinen Angestellten, Lieferanten, den von ihm beauftragten Handwerkern bzw. den sich im Mietobjekt aufhaltenden Personen verursacht werden. Der Mieter ist diesbezüglich beweispflichtigt, dass die

Beschädigungen nicht durch ihn oder seine Mitarbeitern, Lieferanten, Besuchern verursacht worden sind.

- 6.5 A meglévő tápvezetékeket és szennyvízelvezetőket (elektromos, gáz-, víz- és szennyvízvezetékeket) csak olyan mértékben lehet használni, mely mellett nem lép fel túlterhelés. Többletszükséglet felmerülése esetén a Bérelő jogosult a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján a csővezetékeket saját költségén bővíteni. A bővítési munkálatok nem járhatnak a többi bérelő zavarásával. Meghibásodások és károsodások esetén a Bérelőnek gondoskodnia kell az azonnali kikapcsolásról és a Bérbeadó vagy meghatalmazottja azonnali értesítéséről. Az energiaellátás, különösen az áramfeszültség megváltozása nem jogosítja fel arra a Bérelőt, hogy kártérítést, bércsökkentést vagy a bérleti díj elengedését követelje.

Bestehende Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen (Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen) dürfen nur in dem Umfang benutzt werden, bei dem keine Überlastungen entstehen. Bei Mehrbedarf ist der Mieter berechtigt, Rohrleitungen nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten zu erweitern. Die anderen Mieter dürfen durch die Erweiterungsarbeiten nicht gestört werden. Bei Störungen und Beschädigungen hat der Mieter für eine umgehende Abschaltung und eine unverzügliche Benachrichtigung des Vermieters oder seines Beauftragten zu sorgen. Durch Änderung der Energieversorgung, besonders durch Änderung der Spannung wird der Mieter nicht berechtigt Schadenersatz, Mietzinsminderung oder Mietzinsentlassung zu fordern.

- 6.6 Amennyiben a Bérelő a 6.1.-6.5. pontban meghatározott kötelezettségeit írásbeli figyelmeztetés ellenére sem teljesíti, vagy késedelem lehetősége merül fel, a Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat – anélkül, hogy ez Bérbeadó felmondási jogát érintené – a Bérelő költségére elvégeztetni. Fenyegető veszély esetén, vagy ha a Bérelő tartózkodási helye ismeretlen, előzetes figyelmeztetés nélkül is megtehető a szükséges intézkedések.

Sollte der Mieter seinen Pflichten in 6.1-6.5 trotz schriftlicher Aufforderung nicht nachkommen oder sollte die Gefahr eines Verzugs entstehen, ist der Vermieter berechtigt, die nötigen Arbeiten ohne Beeinträchtigung seines Kündigungsrechts auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Bei Gefahr im Verzug oder unbekanntem Aufenthaltsort des Mieters können die nötigen Maßnahmen auch ohne vorherige Mahnung eingeleitet werden.

- 6.7 Az épületgépészet meghibásodása esetén, mint pl. a vízellátás zavarai, a gáz-, villany-, áram-, csatorna-, erőátviteli vezetékek és vízvezetékek törése, felvonók vagy hasonló berendezések meghibásodása esetén a Bérelő semmilyen jogi követelést nem támaszthat a Bérbeadóval szemben, kivéve, ha a keletkezett kár Bérbeadónak felróható. A Bérbeadó viszont kötelezettséget vállal arra, hogy minden szükséges intézkedést megtesz az azonnali segítségnyújtás és a hiba elhárítása, megszüntetése érdekében.

Bei Störungen der Haustechnik wie z.B. Störungen in der Wasserversorgung, bei Gas-, Beleuchtungs-, Strom-, Kanal- und Kraftübertragungsleitungen- und Wasserleitungsbrüchen, Störungen von Aufzügen und ähnlichen Einrichtungen darf der Mieter keine rechtlichen Ansprüche gegenüber dem Vermieter erheben, es sei denn, dass die entstandenen Schäden dem Vermieter vorzuwerfen sind. Der Vermieter verpflichtet sich dafür, alle nötigen Maßnahmen zur

umgehenden Hilfeleistung und Mangelbehebung und -beseitigung zu ergreifen.

- 6.8 A Bérbeadó nem felel azokért a károkért, amelyek nedvesség, tűz, lopás vagy hasonló külső beavatkozás folytán keletkeztek a Bérló áruiban vagy berendezéseiben, függetlenül azok jellegétől, kivéve, ha ezeket a károkat a Bérbeadó alkalmazottai szándékosan vagy súlyos gondatlansággal okozták. A Bérbeadó felelőssége minden esetben az általa kötött, a szerződés tartama alatt fenntartott felelősségbiztosítás összegének erejéig áll fenn. Az épület vagyoni és felelősségbiztosítása a Bérbeadó feladata. Bérló kötelezi magát, hogy a Bérleményében lévő ingóságokra (pl. bútorok, számítástechnikai-, irodai berendezések) vagyoni- és felelősségbiztosítást köt.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die in Waren oder Einrichtungen des Mieters durch Feuchtigkeit, Brandfall, Diebstahl oder ähnliche äußere Eingriffe unabhängig von deren Art entstanden sind, es sei denn, dass die Schäden von den Angestellten des Vermieters vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Die Haftung des Vermieters gilt in jedem Fall bis zur Höhe der von ihm abgeschlossenen und während der Vertragsdauer aufrechterhaltenen Haftpflichtversicherung. Der Vermieter hat die Aufgabe Vermögen- und Haftpflichtversicherung für das Gebäude abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich Vermögen- und Haftpflichtversicherung für seine Mobilien (Möbel, Computer, Büroeinrichtungen u.s.w.) in der Mietfläche abzuschließen.

- 6.9 A Bérbeadó a szolgáltatásokat vagy azok egy részét – a Bérlőnek nyújtott tájékoztatást követően – visszatárhathatja, növelheti, bővítheti, megváltoztathatja vagy módosíthatja, amennyiben ezek során a Bérbeadó az okszerűségnek megfelelően jár el.

Der Vermieter kann Leistungen oder deren Teile – nach Information des Mieters – einbehalten, erhöhen, erweitern, ändern, soweit der Vermieter dabei konsequent vorgeht.

7. Az építményen történő módosítások / Änderungen am Bauwerk

- 7.1 A Bérlemény bármilyen átépítéséhez vagy azt érintő építési munkához a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyre szükséges. A Bérló fenntartási és karbantartási kötelezettsége (6. pont) ezekre a változtatásokra is kiterjed. Az építési engedélyt, hatósági és/vagy további engedélyeket a Bérló saját költségén szerzi be. A Bérló minden munkálatot valamennyi építésügyi hatósági és egyéb előírás pontos betartásával és iparjogosítvánnyal rendelkező szakiparosok révén köteles véghezvinni.

Änderungen des Mietobjekts oder Bauarbeiten bedürfen einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Betriebs- und Instandhaltungspflichten des Mieters (Ziffer 6) gelten auch für diese Änderungen. Der Mieter hat Baubewilligungen, behördliche und/oder weitere Bewilligungen auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter ist verpflichtet, alle Arbeiten unter exakter Einhaltung aller baubehördlichen und sonstigen Vorschriften durch Fachleute mit Gewerbeberechtigung auszuführen zu lassen.

- 7.2 A munkálatok során a Bérló csak olyan mértékben jogosult a közös berendezéseket megterhelni, amennyiben az nem csorbítja a többi bérló vagy a Bérbeadó érdekeit. A Bérló az átépítések során mindenféle zavarástól köteles a Bérbeadót és a többi bérlőt megkímélni. Amennyiben a zavarások

Handwritten signature and initials

elkerülhetetlenek, ezeket a lehető legalacsonyabb szinten kell tartani, és a munkálatokat csak a házkezelősséggel közösen megállapított időszakban lehet végezni.

Bei den Arbeiten ist der Mieter nur in dem Maß berechtigt, gemeinsame Einrichtungen zu benützen, soweit die Interessen der sonstigen Mieter und des Vermieters nicht beeinträchtigt werden. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter und sonstige Mieter bei den Umbauarbeiten nicht zu stören. Falls Störungen sich nicht vermeiden lassen, sollten sie möglichst minimal sein, und die Arbeiten dürfen nur in Zeiträumen ausgeführt werden, die gemeinsam mit der Hausinspektion festgelegt wurden.

- 7.3 A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy az általa végzett átalakítási munkálatokkal kapcsolatban felmerült károkat saját költségén azonnal helyrehozza, illetve helyrehozatja, és ezzel kapcsolatban biztosítja a Bérbeadó per- és kármentességét, különösen a többi bérlo igényeivel szemben. Az épület közös részeit érintő szennyeződések azonnal el kell távolítani.

Der Mieter verpflichtet sich, Schäden, die in Verbindung mit den von ihm ausgeführten Umbauarbeiten entstehen, umgehend auf eigene Kosten zu beheben bzw. beheben zu lassen, und dabei den Vermieter schad- und klaglos zu halten, insbesondere bei Ansprüchen der sonstigen Mieter. Verschmutzungen in allgemeinen Bereichen des Gebäudes sind umgehend zu entfernen.

- 7.4 A Bérbeadó a Bérlo egyetértése nélkül is jogosult a rendeltetésszerű fenntartás, karbantartás és/vagy az épület és annak technikai berendezéseinek üzemen tartása érdekében az épületen javításokat, átépítési munkálatokat végezni. Bérbeadó a szükségtelen zavarástól tartózkodni köteles.

Der Vermieter ist auch ohne Zustimmung des Mieters berechtigt, Reparaturen und Umbauarbeiten am Gebäude zur bestimmungsgemäßen Betreibung, Instandhaltung und/oder Betreibung dessen technischen Anlagen durchzuführen. Der Vermieter hat unnötige Störung zu unterlassen.

8. Albérletbe adás, használat átadása, vállalkozás elidegenítése / Untervermietung, Übergabe zur Nutzung, Veräußerung der Unternehmung

- 8.1 A Bérlo csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérleményt vagy annak részeit albérletbe adni, harmadik személy részére visszatérten vagy ingyenesen rendelkezésre bocsátani, vagy egyébként bármilyen módon, különösen a vállalkozás haszonkölcsönbe adásával továbbadni, vagy a jelen szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket részben vagy egészben bármilyen formában átruházni. A Bérbeadó teljesen szabadon dönthet a hozzájárulás megadásáról; hozzájárulási kötelezettség semmilyen esetben nem áll fenn. A továbbadás vagy az albérletbeadás azonban csak a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően történhet, és az albérleti szerződés tartama nem haladhatja meg a jelen bérleti szerződés időtartamát.

Der Mieter ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, das Mietobjekt oder dessen Teile zu untervermieten, Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, oder sonst, insbesondere durch Leihe der Unternehmung weiterzugeben, oder Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zum Teil oder zur Gänze in irgendwelcher Form zu übertragen. Dem Vermieter steht vollkommen frei die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung zu, ihm obliegt keine Zustimmungspflicht. Eine Weitergabe oder Untervermietung sind jedoch nur nach

Bestimmungen dieses Vertrags möglich, und die Vertragsdauer der Untervermietung darf die Dauer dieses Mietvertrags nicht überschreiten.

- 8.2 Amennyiben a Bérelő vállalkozását vagy annak a Bérleményben működő részlegét elidegeníti, vagy cégformáját megváltoztatja, erről a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni köteles. Bérelő vállalkozásának teljes vagy részleges elidegenítése és a cégformaváltozás a jelen szerződést nem érinti. A Bérelő a vállalkozásának jogutódját illetve megszerzőjét a szerződés fenállásáról és annak tartalmáról tájékoztatja. Bérelő felel mindazon kárért, amely a fenti közlési illetve tájékoztatási kötelezettség megsértéséből ered.

Falls der Mieter sein Unternehmen oder dessen im Mietobjekt funktionierenden Teil veräußert oder seine Rechtsform ändert, ist er verpflichtet, unverzüglich den Vermieter darüber zu benachrichtigen. Die Veräußerung vom Unternehmen des Mieters - zur Gänze oder nur ein Teil - oder eine Rechtsformänderung berührt nicht diesen Vertrag. Der Mieter hat den Rechtsnachfolger bzw Erwerber seines Unternehmens über den Bestand dieses Vertrages und dessen Inhalt zu informieren. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden aus Verletzung seiner obigen Melde- bzw Mitteilungspflicht.

- 8.3 A Bérelőt a fentiekkel kapcsolatban anyavállalatának többségi tulajdonában lévő vállalkozások kapcsán csupán előzetes tájékoztatási kötelezettség terheli. Bérelő a Bérbeadót az érintett vállalkozás pénzügyi helyzetéről is tájékoztatni köteles. Amennyiben a vállalkozás pénzügyi helyzete a Bérbeadó megítélése szerint a Bérelőénél kevesetlenebb, úgy az albérlésbe, használatba adáshoz vagy egyéb hasonló ügylethez Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Der Mieter hat betreffend Unternehmen welche im Mehrheitseigentum ihrer Muttergesellschaft stehen im den Obigen lediglich eine vorzeitige Mitteilungspflicht. Der Mieter hat den Vermieter über die finanzielle Lage des Unternehmens zu verständigen. Ist die finanzielle Lage nach Meinung des Vermieters schlechter als die des Mieters, so ist zur Untermiete, Überlassung der Nutzung bzw zu ähnlichen Geschäften die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich.

9. A bérelt helyiségekbe való bejutás / Zutritt zu Mieträumen

A Bérbeadó vagy meghatalmazottja az üzleti órákban bármikor beléphet a bérelt helyiségekbe annak érdekében, hogy

Der Vermieter oder sein Beauftragter können in den Geschäftszeiten jederzeit die vermieteten Räumlichkeiten betreten, um:

- a előkészítse és elvégezze az átalakításokat, melyeket a Bérelő köteles tölteni,
Umbauarbeiten vorzubereiten und durchzuführen, die der Mieter zu dulden hat;
- b megtekintse a Bérlemény állapotát,
den Zustand des Mietobjekts zu besichtigen;
- c megmutassa a Bérleményt leendő bérlőknek,
potentiellen Mietern das Mietobjekt vorzustellen;
- d vagy bármilyen egyéb fontos okból.

oder aus irgendwelchen sonstigen wichtigen Gründen.

Bérbeadó a szükségtelen zavarástól tartózkodni köteles.

Der Vermieter hat unnötige Störung zu unterlassen.

10. A bérleti jogviszony megszűnése / Auflösung des Mietverhältnisses

10.1 A bérleti szerződés megszűnik

Der Mietvertrag erlischt:

- a a 2. pont szerint bérleti idő lejártával;
bei Ablauf der Mietdauer laut 2.;
- b a 11. pont szerinti idő előtti felmondás következtében;
bei Kündigung vor dem Zeitpunkt laut Ziffer 11;
- c a Bérlemény megsemmisülésével (helyreállítási kötelezettség nem áll fenn), illetve ha a bérlet folytatásához az épületet vagy a Bérleményt teljes egészében vagy jelentős részben újra fel kellene építeni;
bei Vernichtung des Mietobjekts; die Wiederherstellungspflicht besteht jedoch nicht; sowie wenn für die Fortführung dieses Vertrages das ganze Gebäude oder ein wesentlicher Teil des Gebäudes oder des Mietobjekts neu wiederaufzubauen ist.
- d ha a Bérelő jogutód nélkül megszűnik.
falls der Mieter ohne Rechtsnachfolge aufgelöst wird.

10.2 A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményből eltávolítani az összes ingóságot, köteles az eredeti* állapotot visszaállítani,** és a Bérleményt kitakarítva átadni. Az átadásnál a felek átadási jegyzőkönyvet készítenek, amelyet a Bérelő és a Bérbeadó aláír.

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auflösung des Mietvertrags sein gesamtes Mobiliar aus dem Mietobjekt zu entfernen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und das Mietobjekt gereinigt zurückzugeben. Bei der Abnahme erstellen die Parteien ein Abnahmeprotokoll, das vom Mieter und Vermieter unterzeichnet wird.

10.3 Ha a bérleti szerződést a Bérbeadó részéről a bérleti idő lejártá előtt a Bérelő magatartása miatti okból megszüntetésre kerül és a Bérlemény a bérleti szerződés eredeti lejáratáig üresen áll, vagy csak alacsonyabb bérleti díjért adható ki, akkor a Bérelő köteles az ebből eredő károkat megtéríteni.

Falls der Mietvertrag vom Vermieter vor Ablauf der Mietdauer wegen dem Verhalten des Mieters aufgelöst wird und das Mietobjekt bis zum ursprünglichen Ablauf des Mietvertrages unvermietet bleibt, oder nur zu einem niedrigeren Mietzins vermietet werden kann, ist der Mieter verpflichtet, die Schäden daraus zu ersetzen.

10.4 A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő által elvégzett be-, hozzá- és átépítések és berendezések megtérítés nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek. A Bérelő köteles a Bérbeadó kívánsága szerint az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá a beépítéseket (pl.: faliszekrények) vezetékeket és kábeleket, különösen a számítógép-kábelhálózatot saját költségén eltávolítani és szabályszerűen ártalmatlanítani illetve eltávolíttatni és szabályszerűen ártalmatlaníttatni.

* átadás - átvételkor

** figyelembe véve a természetes elhasználódást

[Handwritten signatures and initials]

Bei Auflösung des Mietverhältnisses gehen die vom Mieter ausgeführten Ein-, Zu- und Umbauten sowie Einrichtungen unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter ist verpflichtet, auf Wunsch des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen sowie Einbauten (z.B. Einbauschränke), Leitungen und Kabel besonders das PC-Kabelnetz auf eigene Kosten zu entfernen und vorschriftsmäßig zu entsorgen, bzw. entfernen zu lassen bzw. vorschriftsmäßig entsorgen zu lassen.

- 10.5 Amennyiben a Bérő a 10.2 és 10.4 pont szerinti kötelezettségeit nem, vagy nem határidőre teljesíti, a Bérbeadó jogosult a Bérő költségére a helyiségeket kitisztíttatni és kifestetni, adott esetben a kábeleket eltávolíttatni és szabályszerűen ártalmatlaníttatni.

Falls der Mieter den Pflichten in 10.2 und 10.4 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, die Räume auf Kosten des Mieters reinigen und streichen zu lassen, gegebenenfalls Kabel entfernen zu lassen und vorschriftsmäßig entsorgen zu lassen.

- 10.6 A Bérő lemond arról, hogy ezen szerződés esetén bármely okból történő megszűnése mindenkori befektetéseinek megtérítése iránti igénnyel lépjen fel.

Der Mieter verzichtet bei Auflösung dieses Vertrags aus welchem Grund auch immer auf die Geltendmachung von Ansprüchen zur Abgeltung seiner jeweiligen Investitionen.

11. A szerződés idő előtti felmondása / Vorzeitige Kündigung des Vertrags

- 11.1 Jelen bérleti szerződést rendes felmondással megszüntetni nem lehet.

Dieser Vertrag kann durch ordentliche Kündigung nicht beendet werden.

- 11.2 A Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt az Ltv. rendelkezéseinek megfelelően rendkívüli felmondással megszüntetni. Rendkívüli felmondásra okot adó ok, illetve lényeges kötelezettség megsértésének minősül különösen:

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung gemäß Ltv. zu beenden. Als Kündigungsgrund bzw wesentliche Pflichtverletzung gelten insbesondere die Folgenden:

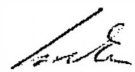
- a a Bérő a szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás és a felszólításban tűzött nyolc (8) napos határidő eredménytelen elteltét követően nem teljesíti,

wenn der Mieter seinen vertraglichen Zahlungspflichten trotz schriftlicher Aufforderung und bei ergebnislosem Ablauf der in der Aufforderung angesetzten Frist von acht (8) Tagen nicht nachkommt;

- b a Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

der Mieter seinen vertraglichen oder gesetzlichen wesentlichen Pflichten nicht nachkommt;

(A Bérő lényeges kötelezettségének minősül különösen, (i) hogy Bérő a vállalkozását úgy működtesse, hogy a bérlet tartama alatt ellene csőd- vagy felszámolási eljárást ne rendeljenek el, továbbá, hogy végelszámolást ne kezdeményezzen; (ii) hogy a biztosítékot időben szolgáltatassa, illetve feltöltse; (iii) egyéb a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse.)

  6

(Als wesentliche Pflicht des Mieters gilt insbesondere, (i) dass der Mieter sein Unternehmen so führt, dass kein Ausgleichs- oder Konkursverfahren angeordnet wird, ferner, dass er keine freiwillige Liquidation beantragt; (ii) dass er die Sicherheit fristgerecht leistet bzw. auffüllt, (iii) er seinen sonstigen in diesem Vertrag übernommenen Pflichten nachkommt.)

- c Bérlo vagy alkalmazottai a Bérbeadóval vagy a többi bérlővel szemben az együttélés, együttműködés követelményeivel ellentétes, botrányos vagy tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;

Der Mieter oder seine Angestellte sich gegenüber dem Vermieter oder den anderen Mietern gegen die Normen des Zusammenlebens, der Zusammenarbeit widersprechend, skandalös oder unzumutbar verhalten;

- d a Bérlo vagy alkalmazottai a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet jelentős mértékben káros módon használják, rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

wenn der Mieter oder seine Angestellte das Mietobjekt, die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, bzw. Flächen auf eine in beträchtlichem Maße beeinträchtigende Weise oder zweckswidrig benutzt;

- 11.3 A Bérlo jogosult a szerződést legalább 30 (harminc) napos felmondási határidővel hóvégére rendkívüli felmondással megszüntetni, ha a Bérlemény több mint 30 (harminc) napig a kikötött használatra alkalmatlan, és a Bérbeadó megfelelő csereingatlant biztosítani nem tud, feltéve, hogy a használatra alkalmatlanság Bérlőnek nem felróható. Ameddig Bérlo a Bérleményt neki nem felróható ok miatt használni nem tudja, és cserebérlemény sem kerül felajánlásra, úgy Bérlo a használaton kívüli időre mentesül a bérleti díj, az üzemeltetési és a mellékköltségek fizetése alól.

Der Mieter ist unter Einhaltung einer 30tägigen Kündigungsfrist zur Vertragskündigung berechtigt, wenn sich das Mietobjekt mehr als 30 (dreißig) Tage ohne sein Verschulden zur vereinbarten Nutzung nicht eignet und der Vermieter kein Ersatzmietobjekt sicherstellen kann. Falls der Mieter das Mietobjekt ohne sein Verschulden nicht benutzen kann und ihm kein Ersatzmietobjekt angeboten wird, wird der Mieter von der Zahlung des Mietzinses und den Betriebs- und Nebenkosten für den Zeitraum befreit, in dem er das Mietobjekt nicht benutzt.

- 11.4 Bérbeadó a szerződést a 11.2 a) pontja esetében a mulasztott póthatárnapot követő nyolc (8) napon belül, míg a 11.2 b) pontja esetében a kötelezettségszegés megszüntetésére vonatkozó felszólításban közölt határidő eredménytelen elteltét követő tizenöt (15) napon belül az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára mondhatja fel. A 11.2 c) és d) pontok esetében Bérbeadó Bérlőt a kifogásolt magatartás tudomásra jutásától számított nyolc (8) napon belül írásban felszólítja; eredménytelen felszólítás esetén további nyolc napon belül jogosult felmondani a hónap utolsó napjára, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. Bérbeadó a felszólítással Bérlőt a kifogásolt magatartás következményeire figyelmeztetni köteles.

Der Vermieter kann den Vertrag aufgrund von Punkt 11.2 a) innerhalb von acht (8) Tagen gerechnet von der verstrichenen Nachfrist und aufgrund von 11.2 b) innerhalb von fünfzehn (15) Tagen gerechnet vom unerfolgreichen Verstreich der in der Mahnung betreffend Unterlassung der

Pflichtverletzung gesetzten Frist zum Ende des Folgemonats kündigen. Im Falle von Punkt 11.2 c) und d) hat der Vermieter den Mieter innerhalb von acht (8) Tagen ab Kenntnisnahme des aufgerufenen Verhaltens schriftlich zu mahnen; im Falle einer unerfolgreichen Mahnung kann innerhalb von weiteren acht (8) Tagen zum Monatsende gekündigt werden - unter Einhaltung einer mindestens fünfzehn (15) tägigen Kündigungsfrist. Der Vermieter hat den Mieter mit der Mahnung auf die Folgen des aufgerufenen Verhaltens aufmerksam zu machen.

- 11.5 A szerződés idő előtti megszűnése esetén Bérő köteles a bérleményt legkésőbb a megszűnés napján a 10.2 pontnak megfelelően Bérbeadó birtokába bocsátani. Amennyiben Bérő a Bérleményt a fenti hatánapig nem üríti ki, és adja a Bérbeadó birtokába, a jogcím nélküli használat idejére a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díj megfizetésére köteles. A Bérbeadó általi felmondás esetén a Bérő felel minden a szerződés idő előtti megszüntetése miatti kárért. Bérbeadó kárenyhítési kötelezettsége megszegése miatti károkat Bérbeadó viseli.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung ist der Mieter verpflichtet das Mietobjekt spätestens am Tag der Vertragsauflösung gemäß Punkt 10.2 in den Besitz des Vermieters zu übergeben. Sollte der Vermieter das Mietobjekt bis zur obigen Frist nicht räumen und in den Besitz des Vermieters übergeben, ist er verpflichtet für die Dauer der Nutzung ohne Rechtsgrundlage als Nutzungsentgelt das Doppelte des Mietzinses zu bezahlen. Im Falle einer Kündigung durch den Vermieter haftet der Mieter für jegliche aus der frühzeitigen Vertragsauflösung resultierende Schäden. Schäden aus Verletzung der Schadensminderungspflicht des Vermieters trägt der Vermieter.

- 11.6 Amennyiben felmondás esetén a Bérő a Bérleményt nem bocsátja időben a Bérbeadó birtokába, Bérbeadó nem köteles az üzemeltetési költség által fedezett szolgáltatások nyújtására, továbbá a Bérlemény lezárására, a Bérő Bérleményben lévő dolgain zálogjoga érvényesítésére és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. alkalmazására jogosult.

Sollte der Mieter im Falle einer Kündigung durch den Vermieter, dass Mietobjekt nicht fristgerecht in den Besitz des Vermieters übergeben, so ist der Vermieter nicht verpflichtet die von den Betriebskosten gedeckten Leistungen zu erbringen, ferner berechtigt das Mietobjekt abzuschließen, an den in das Mietobjekt eingebrachten Sachen des Mieters sein Pfandrecht geltend zu machen und § 183/A. des Gesetzes LIII. aus 1994. über die gerichtliche Vollstreckung anzuwenden.

- 11.7 A Bérő a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a szerződés hatályba lépését követő harmincöt napon belül jogosult a 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 jelen szerződéssel szemben. Ebben az esetben a Bérő átadja Bérbeadó részére a Magyar Állam kifogását bejelentő nyilatkozata másolatát. Jelen pontban írt elállás esetén a Bérbeadónak a bérleti szerződés teljesítésével összefüggésben felmerült, igazolt költségeit a Bérő viseli.

Der Mieter ist berechtigt, innerhalb von fünfunddreißig Tagen nach dem Inkrafttreten des Vertrags über eine einseitige schriftliche Erklärung an den Vermieter vom Vertrag

zurückzutreten, wenn der Ungarische Staat auf Grund des Vertrags über die gemeinsame Finanzierung des Abschnitts zwischen Bahnhof Kelenföld und Bosnyák tér Budapest der Budapester U-Bahnlinie 4 vom 19. Januar 2004 zwischen dem Staat und der Kommune der Hauptstadt Budapest, welcher am 18. Juli 2005 geändert wurde, von seiner Kontrollposition Gebrauch machend diesen Vertrag beanstandet. In diesem Falle wird der Mieter dem Vermieter die Kopie der Einwendung des Ungarischen Staates übergeben. Im Falle eines Rücktritts laut diesem Punkt werden die im Zusammenhang mit der Erfüllung des Mietvertrags angefallenen nachgewiesenen Kosten des Vermieters durch den Mieter getragen.

12. Jogfenntartás / Rechtsvorbehalt

Ha a Bérbeadó a jelen szerződésből eredő jogát nem gyakorolja vagy azzal késlekedik, az nem értelmezhető oly módon, hogy a szóban forgó jogáról lemondott volna, és nem akadályozza annak, hogy azt utóbb gyakorolja.

Falls der Vermieter seine Rechte aus diesem Vertrag nicht ausübt oder mit deren Ausübung in Verzug fällt, darf dieser Umstand nicht so ausgelegt werden, als hätte er auf die betroffenen Rechte verzichtet, und dieser Umstand hindert eine spätere Ausübung der Rechte nicht.

13. Az ingatlan eladása / Verkauf der Immobilie

Az ingatlan eladásának esetére a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzője a teljes bérleti szerződés átvételével belép a bérleti szerződésbe (a Bérbeadói oldalon), vagyis a bérleti jogviszonyt változatlanul fenntartja. Az ebből a szerződésből származó jogok és kötelezettségek a szerződő felek jogutódaira is átszállnak; a jogutódok a szerződésben kikötött jogokhoz és kötelezettségekhez kötve vannak.

Die Parteien kommen für den Fall des Verkaufs der Immobilie überein, dass der neue Eigentümer der Immobilie mit der Übernahme des gesamten Mietvertrags in den Mietvertrag (auf Seite des Vermieters) eintritt. Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auch auf Rechtsnachfolger der Parteien über; die Rechtsnachfolger sind an die vertraglichen Pflichten und Rechte gebunden.

14. Egyéb rendelkezések / Sonstiges

- 14.1 A szerződés készítésével összefüggésben költségek nem merülnek fel. A mindenkori ügyvédi tanácsadás költségeit minden fél maga viseli.

In Verbindung mit der Erstellung dieses Vertrags sind keine Kosten entstanden. Kosten aus Rechtsberatungen werden von der jeweiligen Partei getragen.

- 14.2 Jelen szerződés megváltoztatása és kiegészítése csak írásban érvényes, ugyanez vonatkozik a jelen alaki követelményektől való eltérésre is.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der schriftlichen Form, das gilt auch für Abweichungen von diesen formellen Bestimmungen.

- 14.3 A szerződés összes melléklete a szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A mellékletek megváltoztatására csak a szerződő felek megállapodásával van lehetőség.

Alle Vertragsanlagen sind untrennbare Bestandteile des Vertrags. Änderungen der Anlagen bedürfen der Vereinbarung der Vertragspartner.

- 14.4 Ez a szerződés két eredeti példányban készült magyar és német nyelven, amelyből mindkét szerződő felet egy-egy példány illet meg. A szerződés értelmezésére kizárólag a magyar nyelvű változat az irányadó.

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung in ungarischer und deutscher Sprache erstellt, von der jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält. Für die Auslegung des Vertrags ist ausschließlich die ungarische Ausfertigung maßgeblich.

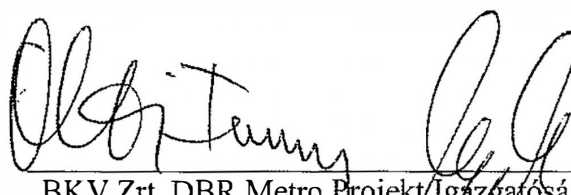
- 14.5 Bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, keletkezik – beleértve annak érvényességét –, a felek alávetik magukat az Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság, Budapest kizárólagos döntésének azzal, hogy a Választottbíróság a saját Eljárási Szabályzata szerint jár el. Az eljárás során egy választottbíró jár el, az eljárás nyelve magyar.

Streitigkeiten aufgrund dieses oder iZm diesem Vertrag – inklusive dessen Gültigkeit – werden ausschließlich vom neben der Ungarischen Handels- und Industriekammer organisierten Schiedsgericht, Budapest entschieden; das Schiedsgericht geht gemäß seinen Verfahrensregeln vor. Im Verfahren geht ein Schiedsrichter vor die Sprache des Verfahrens ist ungarisch.

Budapest, 2008. április 7. /
Budapest, 7. April 2008


CEPD Kft.
Bérbeadó / Vermieter

Budapest, 2008 április 10.
~~Budapest, 2008 április 7. /~~
~~Budapest, 7. April 2008~~


BKV Zrt. DBR Metro Projekt Igazgatóság
Bérlő / Mieter

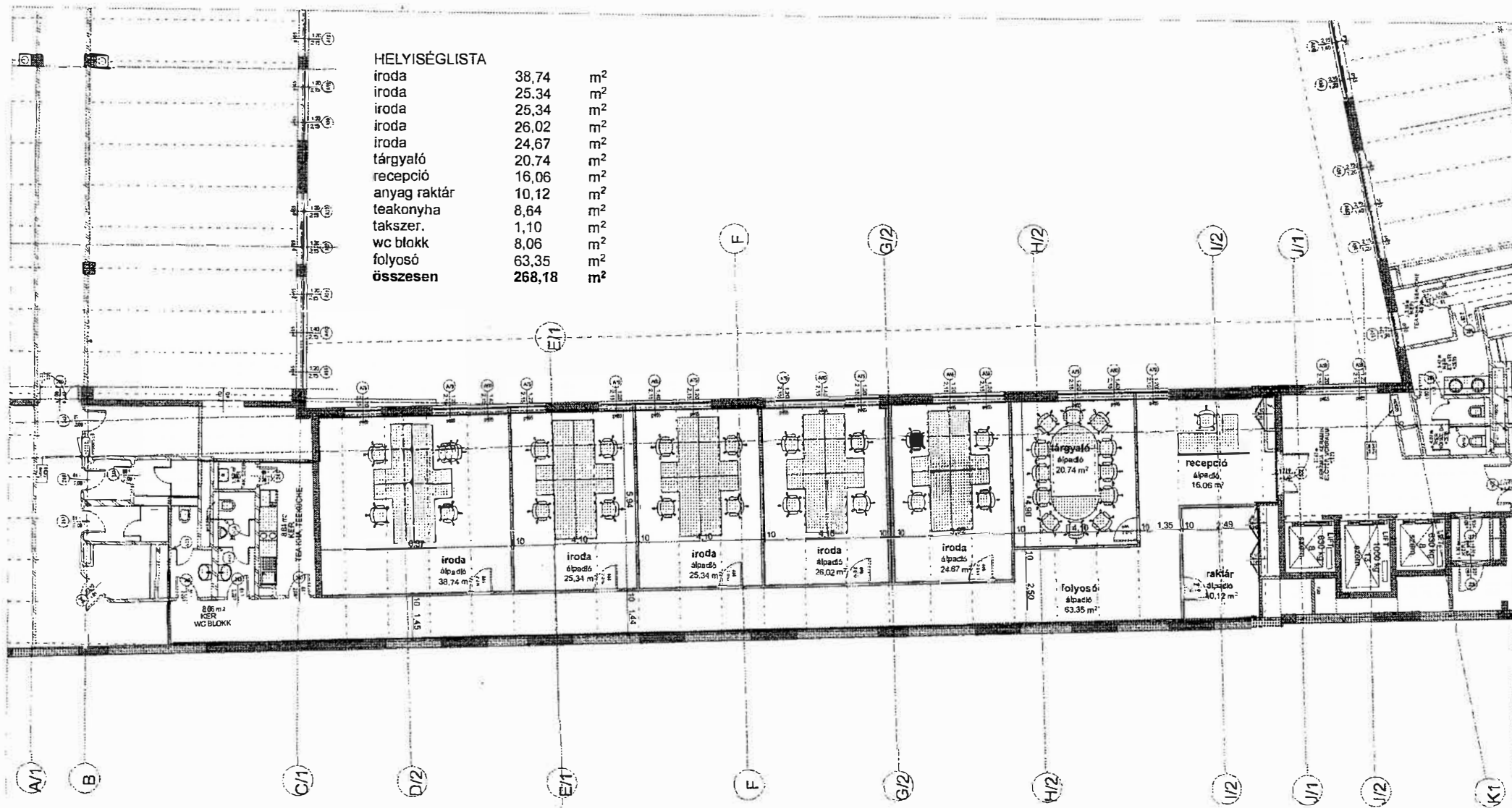
Budapesti Közlekedési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
DBR Metró Projekt Igazgatóság
1072 Budapest, Akácfa u. 15.





HELYISÉGLISTA

iroda	38,74	m ²
iroda	25,34	m ²
iroda	25,34	m ²
iroda	26,02	m ²
iroda	24,67	m ²
tárgyaló	20,74	m ²
recepció	16,06	m ²
anyag raktár	10,12	m ²
teakonyha	8,64	m ²
takszer.	1,10	m ²
wc blokk	8,06	m ²
folyosó	63,35	m ²
összesen	268,18	m ²



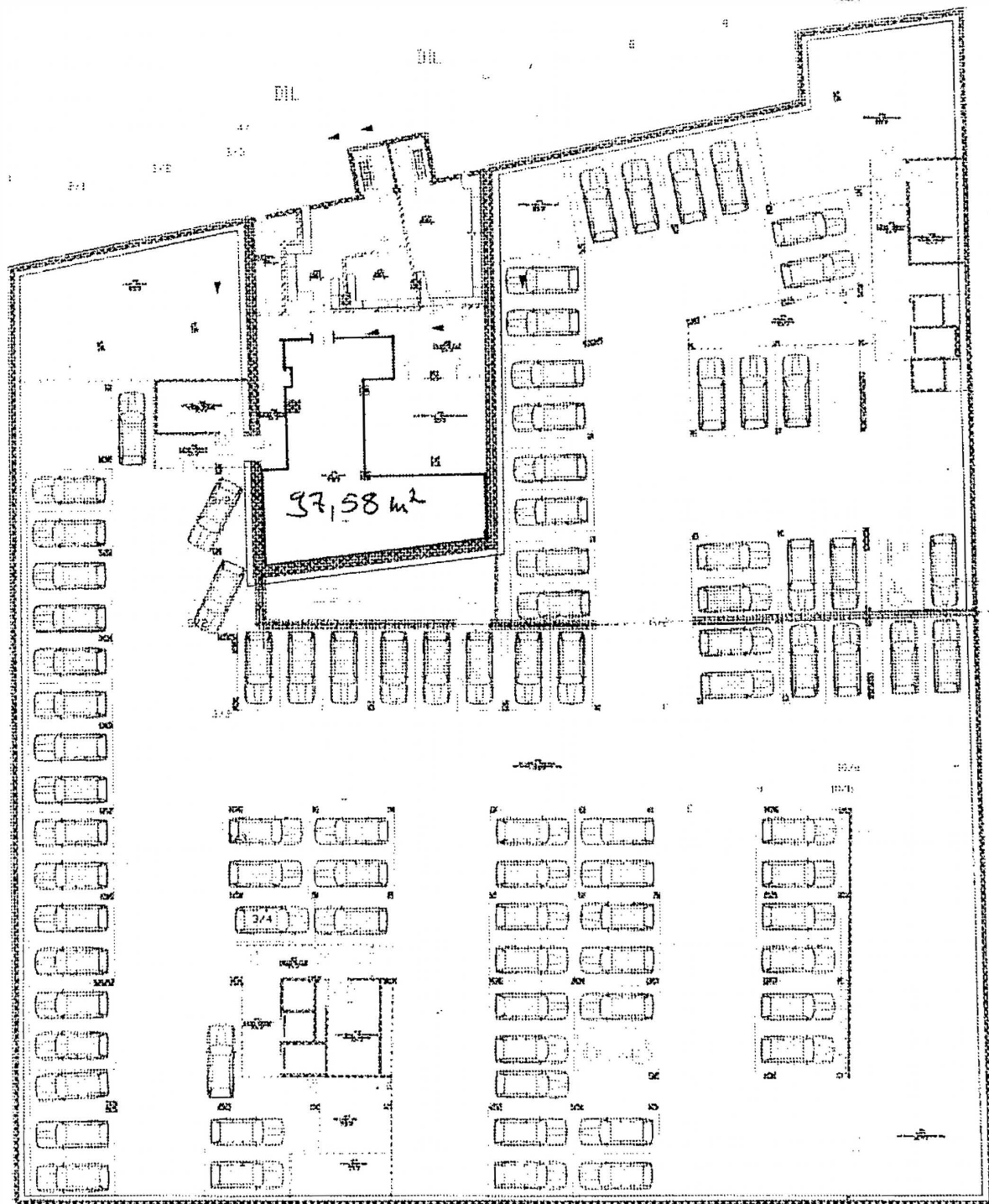
GP7 IRODAHÁZ
BUDAPEST VII., NYÁR U. 11-17., KLAUZÁL U.
12-18.

1. SZ. MELEGLET

vissza



-1 stund
 raktdav = 37,58 m²



Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/11895/2008

2008.02.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34430 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 3335

1072 BUDAPEST VII.KER. Kéthly Anna tér 1.

Széljegy: 278418/ 2005.09.01

Keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, ERSTE BANK DER OESTERREICHEN
SPARKASSEN AG.

Jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról lemondás felj. iránti kérelem, CEPD
BEFEKTETÉSI ÉS INGATLANFEJLESZTÉSI KFT.

Széljegy: 322789/ 2005.10.18

Széljegy: 102846/ 2006.03.30

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS VII.KERÜLET ERZSÉBETVÁROS
ÖNKORMÁNYZATA 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett udvar, irodaház	0	3516	0.00

1. bejegyző határozat: 119607/2/2004/04.02.27

Illetti a BUDAPEST VII.KER. Belterület 34424/1 HRSZ-t terhelő Transzf.áll.megköz.bízt.akna
céljára

4. bejegyző határozat: 102856/2/2006/06.03.30

Illetti a Budapest VII.ker. belterület 34433/ingatlant terhelő 2 db talajviz kút céljár.

5. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány
rangsorában.

II. R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 286377/1/1999/99.10.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: CEPDKFT.

cím: 1070 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 39.I.

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 129/1/2002/02.01.10

2004.12.31. -ig történé beépítési kötelezettség.

jogosult:

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

Folytatás a következő lapor

5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/11895/2008

2008.02.06

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34430 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 3335

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 233378/1/2000/00.10.03

- a T 66532 ttsz-u térrajz alapján a 34429/1,34429/2,34432,34437,34438,34439 hrsz-u ingatlanok területe itt egyesítve,, majd a alatt 83 m2, b alatt 97 m2 lejegyezve és a 34424/1 hrsz-u ingatlanhoz hozzájegyezve.Az egyesítés után az ingatlan területe 3229 m2.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 117785/1/2003/02.01.14

Jelzálogjog 19 159 466 EUR,azaz tizenkilencmillió-százötvenkilencezer-négyszázhatvanhat EUR erejéig.

jogosult:

név: ERSTE BANK DER OESTERREICHISCHEN SPARKASSEN AG.

cím : WIEN Graben 21

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 119607/2/2004/04.02.27

Jelzálogjog 21 697 000 EUR,azaz huszonegymillió-hatszázkilencvenhétezer EUR mindenkori forint értékének megfelelő összeg erejéig.

jogosult:

név: ERSTE BANK DER OESTERREICHISCHEN SPARKASSEN AG.

cím : WIEN Graben 21

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 119607/2/2004/04.02.27

- a T-73030 ttsz-u térrajz alapján a 34431 hrsz-u ingatlan területe 287 m2-el itt egyesítve, az egyesítés után az ingatlan területe 3516 m2.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 54903/1/2005/05.01.25

Szolgalmi jog bejegyzés elutasítása

jogosult:

név: CEPD BEFEKTETÉSI ÉS INGATLANFEJLESZTÉSI KFT.

cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 28

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 111467/1/2005/05.01.25

Fellebbezés

54903/162005 számú határozat ellen.

jogosult:

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

TULAJDONI LAP VÉGE

5

Feddhetelenségi nyilatkozat

(a szerződéshez csatolandó)

„Kinyilvánítjuk és biztosítjuk, hogy a megbízásunkból kellő felhatalmazással, vagy a tudomásunkkal, vagy hozzájárulásunkkal eljáró, vagy részünkről támogatott vezetőinket, alkalmazottainkat, vagy megbízottjainkat is beleértve sem magunk, sem bárki más az **irodabérleti szerződés** („Szerződés”) megkötésére irányuló beszerzési eljárással kapcsolatban, vagy a Szerződés teljesítése során nem tanúsít, vagy nem fog tanúsítani semmilyen (az alábbiakban meghatározott) Tiltott Magatartást, és biztosítjuk, hogy minden ilyen Tiltott Magatartás bekövetkeztéről tájékoztatjuk Önöket, ha az a szervezetünkön belül bármely olyan személy tudomására jut, aki a jelen Nyilatkozat betartásának biztosításáért felelős.

A Szerződés ideje alatt olyan ügyintézőt bízunk meg és tartunk hivatalban, aki az Önök számára ésszerűen elfogadható, és akit Önök bármilyen módon azonnal elérhetnek, továbbá akinek feladat- és hatásköre megfelelő e Nyilatkozat feltételeinek betartása biztosítására.

Ha (i) bennünket, vagy az előzőekben említettek szerint eljáró bármely vezetőnk, alkalmazottunkat, vagy megbízottunkat valamely bíróság bármely ajánlattételi eljárással, vagy kivitelezéssel, áruszállítással, vagy szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban e Nyilatkozat keltét közvetlenül megelőző öt éven belül bármely Tiltott Magatartással kapcsolatos törvénysértés miatt elítélt, vagy (ii) bármely ilyen vezetőt, alkalmazottat, vagy megbízottat bármely munkakörből elbocsátottunk, vagy aki azért mondott le, mert valamilyen Tiltott Magatartásban érintett volt, az ítéletről, elbocsátásról, vagy lemondásról az alábbiakban részletes tájékoztatást adunk azokkal az intézkedésekkel együtt, amelyeket annak biztosítására tettünk, vagy fogunk tenni, hogy sem vállalatunk, sem bármely vezetőnk, alkalmazottunk, vagy megbízottunk a Szerződéssel [szükség szerint részletezendő] kapcsolatban semmilyen Tiltott Magatartásban ne lehessen érintett.”

E Nyilatkozat értelmezésében

„**Korrupst magatartás**” az, ha egy személy a közhivatali betöltő személy intézkedésének befolyásolására bármilyen jogtalan előnyt kínál, ad, vagy ígér, vagy ezt a személyt bármely beszerzési eljárással kapcsolatban végzett feladatai, vagy bármely szerződés teljesítése során testi épségét, munkakörét, tulajdonát, jogait, vagy jó hírnevét illetően fenyegeti azért, hogy e személy jogosulatlanul kaphasson, vagy tarthasson meg üzletet, vagy üzletvitelében bármilyen jogosulatlan előnyt szerezhessen.

„**Csalárd magatartás**” az a tisztességtelen állítás, vagy eltitkolásra irányuló cselekedet, amelynek az a célja, vagy amely alkalmas arra, hogy a beszerzés folyamatát, vagy valamely szerződés végrehajtását a Beruházó hátrányára kedvezőtlenül befolyásolja, vagy az a célja, hogy az ajánlati árakat ne versenyképes szinten állapítsák meg, és a Beruházót megfossza a tisztességes és nyílt verseny előnyeitől, és a pályázók egymás közötti, vagy valamely pályázó és tanácsadó, vagy a Beruházó képviselője közötti összejátszással jár (az ajánlat beadása előtt, vagy után)

„**Beruházó**” az a személy, akit a Szerződésben akként megjelölnek.

„**Közhivatalt betöltő személy**” az a személy, aki valamely országban bármilyen törvényhozói, közigazgatási, vezetői, politikai, vagy bírósági hivatalt tölt be, vagy valamely országban bármilyen közfunkciót gyakorol, vagy valamely ország közhivatalának, vagy közhivatal által irányított jogi személynek, vagy köztulajdonban lévő nemzetközi szervezetnek vezetője vagy alkalmazottja.

„**Tiltott Magatartás**” az a cselekedet, amely Korrupt Magatartás, vagy Csalárd Magatartás.

Budapest, 2008. év március 17.



CEPD Kft.

(Dr. Török András meghatalmazott)



ÁTADÁSI JEGYZŐKÖNYV
HANDOVER REPORT

Objekt: Greenpoint 7

1. RÉSZTVEVŐK

THOSE PRESENT

.....	DBR Metro
.....	DBR Metro
Kendernay Mónika	IMV Hungaria Kft.
Hajdu László	IMV Hungaria Kft.

Bérbeadó:

Lessor:

C.E.P.D. Befektetési és Ingatlanfejlesztési Kft.
1133 Budapest, Árboc u. 6.

Képviselve:

Represented by:

IMV Hungaria Ingatlankezelő Kft.
1133 Budapest, Árbóc u.6.

Bérlő:

Lessee:

DBR Metro

A Bérbeadó átadja a mai nappal a bérleti objektumot a Greenpoint7 Irodaház (1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1) 4. emeletén Bérlőnek a bérleti szerződésnek megfelelően, megtekintve.

On this day, the Lessor hands over the subject of the lease in the greenpoint7 office building (1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1.) on the 45th floor 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:

3. Az objektum villany- és vízórájának állása beköltözéskor.

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

Villanyóra száma:

Electricity meter no.

Állása:

Reading:

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.

The Lessor hereby confirms that it showed the Lessee the office area in a condition suitable for use on2008 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: 2008

Bérbeadó (képviselője)
Lessor (Representative)

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery. The edges of the paper are slightly irregular, suggesting it might be from a bound volume. There is no handwriting or other markings on the page.

3
