

# BÉRLETI SZERZŐDÉS FŐBB SZERZŐDÉSES FELTÉTELEK

Amely létrejött egyrészről a

[...]Székhely: [...]  
Értesítési címe: [...]  
Céggjegyzékszám: [...]  
Adóigazgatási szám: [...]  
képviseli, mint Bérbeadó, (**Bérbeadó**)

másrészről az

**OKTATÁSKUTATÓ ÉS FEJLESZTŐ INTÉZET**  
Székhely: 1055 Budapest, Szalay u. 10-14.  
nyilvántartási szám: 325224  
Adószám: 15325220-2-41  
Számlaküldési cím: 1055 Budapest, Szalay u. 10-14.  
Képviseli: Kaposi József, főigazgató, mint Bérelő (**Bérelő**)

külön-külön **Fél**, együttesen **Felek** között az alábbi feltételekkel:

## 1. ELŐZMÉNYEK

Bérelő a TÁMOP-3.1.2/B13-2013-0001 azonosítószámú „projekt (**Projekt**) megvalósításában vesz részt. A Projekt szakmai megvalósítása a jelen bérleti szerződésben (**Szerződés**) részletezett alapterületű irodahelyiség és kapcsolódó helyiségek rendelkezésre állását igényli.

Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy az irodabérllet beszerzése a Kbt. 9. § (5) bekezdés a.) pontja alapján a Kbt. hatálya alóli kivételi körbe tartozik. Bérelő kifejezetten kijelenti, hogy ezen tárgykörben az irányadó jogszabályok rendelkezéseit kellő és alapos körültekintéssel értelmezte és megvizsgálta, a jelen pont szerinti szavatosságvállalását kifejezetten erre figyelemmel teszi meg, a jelen pont szerinti szavatosságvállalása tekintetében nem tévedett annak tartalmában. Ugyanakkor a Projektre vonatkozó Kiemelt Pályázati Útmutató alapján a beszerzés megvalósításához a szállító(k) kiválasztásához, a piaci árnak való megfelelés biztosításához, legalább három, azonos tárgyú, összehasonlítható, összegében egyértelmű, a szerződés tárgya szerinti tevékenységi területen tapasztalattal rendelkező szolgáltatótól írásos ajánlatot kellett bekérni (**Beszerezési Eljárás**).

Bérelő tájékoztatja a Bérbeadót, hogy az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X.4.) Kormány rendelet alapján a Bérelő számára ingatlan bérbevitelére irányuló eljárás lefolytatásához az MNV Zrt. előzetes jóváhagyása szükséges, és a jóváhagyást a Bérelő 2013. március 11-én-én megkapta.

A fentiek alapján Bérelő [...] megküldött ajánlattételi felhívással (**Ajánlattételi Felhívás**) Beszerzési Eljárást indított, amelyre a Bérbeadó [...] érvényes ajánlatot (**Ajánlat**) nyújtott be. A Beszerzési Eljárásban a Bérbeadó ajánlata bizonyult összességében legelőnyösebb ajánlatnak, így a Bérelő a legjobb ajánlatot tevő nyertes ajánlattevővel az alábbi – az MNV Zrt. jóváhagyásának is megfelelő - feltételekkel kívánja a Szerződést megkötni az Ajánlattételi Felhívás és Ajánlat tartalmának megfelelően.

## 2. A BÉRLET TÁRGYA

2.1 Bérbeadó tulajdonát képezi/Bérbeadó rendelkezésre jogosult ezen Szerződés *1. számú melléklet* is meghatározott Budapest [...] kerület, [...] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest [...] ker.,[...] szám alatti ingatlan (**Ingatlan** vagy **Épület**).

2.2 Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az *1. számú mellékletben* körülírt Ingatlanban található, [...] m2 összapterületű helyiségeket (**Iroda**) és 2 db parkoló (**Parkoló**) bérleményt személygépkocsik

elhelyezése céljára valamint a parkoló területén biztosítja a kerékpárok elhelyezését (Bérlemény).

2.3 A Bérlemény elhelyezkedését a 2. számú mellékletben szereplő alaprajz tartalmazza.

Bérbeadó a parkolókat mindennemű őrzési felelősség nélkül biztosítja. Bérelő tudomásul veszi, hogy a parkolóban tartózkodó személyek ellenőrzésére a Bérbeadónak lehetősége nincsen, így erre tekintettel az általuk okozott kárért a Bérbeadó felelősséget nem vállal. (Ide nem értve a Bérbeadó és az alkalmazottai által okozott kárt.) Bérelő a parkolóhelyeket akként köteles használni, hogy azok használata során az épület udvarán a közlekedést és a többi gépjármű parkolását ne akadályozza.

2.4 A Bérlemény alapterülete mindenkor a közös területi szorzó nélküli nettó alapterületet jelenti.

2.5 A Bérbeadó köteles a Bérelő Ajánlattételi Felhívásában rögzített terület, funkciók és használhatóság szerinti igényeinek megfelelően a jelen Szerződés 3. mellékletében rögzítettek szerinti kialakítási munkálatokat elvégezni a Szerződés aláírásától számított 21 (huszonegy) napon belül (2014.[...]). A kialakítási munkálatok költsége a Bérbeadót terheli, annak költségét nem jogosult a Bérelőre áttérteni. A Bérlemény birtokbavételére (Birtokátruházás) a Bérelő számára megfelelő és általa jóváhagyott kialakítást követően kerülhet sor (figyelemmel e körben a jelen szerződés 5. pontjának és 3. számú mellékletének rendelkezéseire)

2.6 A Bérlemény bútorokkal berendezése a hivatkozott berendezési- és műszaki előírásoknak megfelelően, a Birtokátruházást követően a Bérelő által kerül elvégzésre.

### 3. BÉRLETI DÍJ, ÜZEMELTETÉSI DÍJ

3.1 Bérelő a Bérlemény vonatkozásában a Bérbeadó ajánlata szerint számított bérleti díjat és üzemeltetési díjat fizet Bérbeadónak az alábbiaknak megfelelően (a lenti a.) b.) és c.) pont szerinti díjak együttesen **Bérleti Díj**):

az Iroda területek tekintetében fizetendő bérleti díj: ez a bérleti díj a teljes, a nettó alapterületű Irodára vonatkozik. Az Irodaterület egy m<sup>2</sup>-re vetített **havi Helyiségbérleti Díja**[...]-Ft + ÁFA, azaz [...]plusz általános forgalmi adó és használt területnagyságra figyelemmel fizetendő **havi Helyiségbérleti Díja**[...]-Ft + ÁFA, azaz [...]forint plusz általános forgalmi adó.

- a) a Parkolók tekintetében fizetendő bérleti díj az Iroda bérleti díj részét képezi.
- b) Bérelő a Bérlemény után az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő üzemeltetési költséget fizet, amely magába foglalja a 3.3. pontban felsorolt adó és közterhek, és szolgáltatások díját. Az Üzemeltetési Díj az Iroda bruttó alapterülete szerint kerül kiszámításra, és amelyet ÁFA terhel (**Üzemeltetési Díj**). Az Üzemeltetési Díj a Parkolók vonatkozásában nem fizetendő.
- c) A Bérlemény - ide nem értve a Parkolókat - **egy m<sup>2</sup>-re vetített havi Üzemeltetési Díja** [...]-Ft/hónap /m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz [...]Forint /hónap/m<sup>2</sup> + ÁFA, így a bérelt területnagyságra figyelemmel fizetendő **havi Üzemeltetési Díj**[...]-Ft + ÁFA, azaz [...]forint + ÁFA, mely összegeket az **1. számú melléklet** is tartalmazza.

3.2 Az Üzemeltetési Díj a Bérleti Szerződés időtartama alatt az alábbi áthárított közterheket és a Bérbeadó által nyújtandó szolgáltatásokat (**Szolgáltatások**) foglalja magában:

- a) Az Ingatlanra és a Bérleményre vonatkozóan az Ingatlan mindenkor tulajdonosára a jogszabályok, hatósági vagy önkormányzati rendelkezések vagy határozatok által megállapított minden adót és közterhet, a Bérbeadóra kivetett társasági adó kivételével.
- b) Az Ingatlan megfelelő használatához, fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges mindennemű ésszerű, a piaci viszonyoknak és a megfelelő ingatlankezelésnek megfelelő mértékű költség, ideértve többek között:
  - (ii) Tűzkár biztosítás, irodaház felelősségbiztosítás, üvegtörés kár biztosítás, viharkár – és vízvezetékár biztosítás;

- (iii) Víz-és csatorna szolgáltatás, tisztítás, szemétszállítás, kéményseprés, közös helyiségek általános megvilágítása, hó eltakarítása;
- (iv) Kártevők elleni védekezés;
- (v) A házközösséget szolgáló általános berendezések (gépészet) üzemeltetése, karbantartása és hibajavítása;
- (vi) Hűtés, fűtés, vízszolgáltatás biztosítása (hideg - melegvíz és öntözés);
- (vii) Parkosítás, külső felületek, utak, járdák karbantartása, javítása és felújítása; Bérelő e körben tudomásul veszi és elfogadja, hogy ezen bérbeadói kötelezettségeket Bérbeadó maximum az Épület, illetve felületek, utak, járdák, bérbeadáskori állapotának fenntartása mértékéig teljesíti.
- (viii) Épületszerkezettel kapcsolatos karbantartás;
- (ix) 24 órás portaszolgálat
- (x) A közös helyiségek, és az Épület egészét szolgáló berendezések villamos energia fogyasztása az irodaház havi energiafogyasztása alapján számított átlagár figyelembe vételével;
- (xi) Minden környezetvédelmi előírással, bevallással kapcsolatos költség.

Bérbeadó a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény rendelkezései szerint közvetített szolgáltatásként számlázhatja az Üzemeltetési Díjat és az egyes közüzemi szolgáltatások díjait. Bérbeadó telefonvonalat nem biztosít Bérelőnek. Bérbeadó ezennel hozzájárulását adja, hogy Bérelő a Bérleményben a saját tulajdonában lévő telefonvonalakat használja.

- 3.4. A Bérelő Ajánlattételi Felhívásában rögzítésre került, hogy a Felek a megkötendő Szerződésben határozzák meg a fizetett Üzemeltetési Díj átalány és a tényleges Üzemeltetési Díj közötti különbség elszámolásának és ütemezésének módját.

Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan sajátosságaira tekintettel ilyen elszámolási módszert nem alkalmaznak, Bérelő ezt kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja.

- 3.5 A Bérleti Díj (Helyiségbérleti Díj és Üzemeltetési Díj) magyar forintban (HUF) kerül meghatározásra, a teljesítés pénzneme magyar forint. A Bérleti Díj a Szerződés időtartama alatt nem módosítható.

- 3.6 Bérelő a Birtokátruházás napjától fizeti meg az Üzemeltetési Díjban fel nem sorolt közüzemi szolgáltatások, így a Bérlemény villanyáram fogyasztásának díját a Bérbeadó részére, mivel az Üzemeltetési Díj a Bérlemény áramdíját nem tartalmazza.

- 3.7 A Bérelő a Szerződés megkötésétől számított tíz (10) munkanapon belül az Ajánlatban is meghatározott mértékű, [...]-Ft, azaz [...]forint összegű óvadékot (**Óvadék**) bocsát a Bérbeadó rendelkezésére a Szerződés határozott időtartama plusz 30 (harminc) naptári napos időtartamra. A Szerződés meghosszabbítása esetén az Óvadék érvényessége meghosszabbodik a meghosszabbított időtartam plusz 30 (harminc) naptári nappal. Ezen kötelezettség Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére történő elmulasztása, vagy nem szerződésszerű teljesítése, illetve részteljesítés esetén a Bérbeadó jogosult a Szerződéstől elállni anélkül, hogy a Bérelőnek bármiféle kártérítés járna. Ezen esetben a Bérelő köteles az elállásig a Bérbeadó által a Bérelő igényeire tekintettel elvégzett kialakítási munkálatok költségét megtéríteni a Bérbeadónak az elállásról szóló Bérbeadói nyilatkozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül.

- 3.8 Az Óvadék biztosítékkul szolgál a Bérbeadónak a bérlettel kapcsolatos valamennyi esetleges

követeléseire. Így különösen a Helyiségbérleti Díj hátralékra, Üzemeltetési Díj hátralékra vagy más, a Szerződésben meghatározott fizetési hátralékra, késedelmi kamatra, a természetes elhasználódást meghaladó állagromlásra, a Szerződés szerint a Bérlet terhelő ki nem fizetett javítási költségekre, a Bérlemény Bérlet általi, vagy Bérlet érdekkörében eljáró személyek által nem rendeltetésszerű használat során okozott károk megfizetésére, a Szerződés megszűnése esetén a Bérlemény kiürítésének elmulasztása miatt keletkező költségekre és díjakra stb. Ilyen esetekben a Bérbeadó – az Óvadék összegét meghaladó esetleges igényeinek sérelme nélkül – az Óvadék összegből közvetlenül kielégítést kereshet.

- 3.9 Amennyiben a Szerződés hatálya alatt az Óvadék, vagy annak egy része igénybe vételre kerül, vagy a bérelt terület növekszik, az Bérlet az Óvadék összegét kiegészíti.
- 3.10 A Bérbeadó az Óvadék után kezelési költséget nem számíthat fel. A Bérbeadó az Óvadék után kamatot nem fizet. Bérlet és Bérbeadó a fel nem használt Óvadék összegével a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 naptári napon belül elszámolni köteles.

#### 4. BÉRLETI DÍJ FIZETÉS

- 4.1 A Bérlet Díjat Bérlet havonta előre fizeti meg a Bérbeadónak az alábbiakban részletezettek szerint, figyelemmel arra, hogy a Bérlet díj fizetés kezdő időpontja 2014. [...]:

- a) A Bérlemény használatáért a jelen Bérlet Szerződés alapján megállapított Bérlet Díj a Bérlet által az alábbiak szerinti rendben fizetendő:

- (i) A Bérbeadó a Helyiségbérlet Díjról (Iroda és Parkolók) szóló számlát a használt területek nagyságának, illetve a bérelt parkolók darabszámának megfelelően, a Projekt által használt területek nagyságának megfelelően a Birtokátruházást (részleges Birtokátruházás esetén az első Birtokátruházást) követő 5 (öt) munkanapon (belül köteles kiállítani forintban, amely számla a 2014. [...]-tól a tárgyhavi Helyiségbérlet Díjat tartalmazza.
- (ii) A Bérbeadó 2014. [...]-tól kezdődő bérlet időszakra minden naptári hónap ötödik naptári napjáig kiállítja a tárgyhónapra - vagyis a számla kiállítása hónapját követő naptári hónapra – vonatkozó, Projekt által használt területek nagyságának megfelelően Helyiségbérlet Díj számlát;

- b) A Bérbeadó által az Üzemeltetési Díj tekintetében kiállított első számla a 2014. [...]-tól, a tárgyhavi Üzemeltetési Díjat tartalmazza.

2014. [...]-tól kezdődően a **Szerződés 1. számú mellékletében** rögzített Üzemeltetési Díjról szóló, közvetített szolgáltatást is tartalmazó számlát a Bérbeadó minden naptári hónap ötödik naptári napjáig állítja ki, amely tehát a tárgyhónapra - vagyis a számla kiállítása hónapját követő naptári hónapra - vonatkozik.

- 4.2 Bérlet a számla kiállítását követő 30 (harminc) napon belül fizeti meg a Helyiségbérlet Díjról és Üzemeltetési Díjról szóló számlát. Amennyiben Bérlet az esedékesség napját megelőzően írásban értesíti a Bérbeadót, hogy rajta kívül álló ok miatt a Helyiségbérlet díjat és Üzemeltetési Díjat az esedékességre nem tudja teljesíteni, a Bérlet Díj megfizetésének határideje a számla kiállítását követő 60 (hatvan) nap. A kívülálló ok tekintetében a bizonyítás a Bérlet terhelő. Amennyiben Bérlet a számlát annak kiállítása napját követő az adott hónap 5. (ötödik) napját követő második munkanap végéig nem kapja meg, úgy a fizetési határidő azon a napon kezdődik, amikor a számla Bérlet részére kézbesítésre került.

Ezen túlmenően a Bérlemény területarányosan megállapított áram átalánydíját a Bérbeadó Bérlet részére kiszámlázza. Bérlet ezen átalánydíjat a számla kiállítását követő 30 (harminc) napon belül fizeti meg a Bérbeadó részére. Amennyiben Bérlet ezen számlát annak kiállítása napját követő az adott hónap 5. (ötödik) napját követő 2. (második) munkanap végéig nem kapja meg, úgy a fizetési határidő azon a napon kezdődik, amikor a számla Bérlet részére kézbesítésre került. Ezen átalánydíj

négyszeméterenkénti ([...]-Ft/m<sup>2</sup>/hónap + ÁFA, azaz forint plusz általános forgalmi adó) és az összes bérelt területre megállapított teljes összegét a *Szerződés 1. számú melléklete* is tartalmazza.

- 4.3 Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a Bérleti Díj (Helyiségbérleti Díj és Üzemeltetési Díj), továbbá az áramdíj az esedékesség napjáig a Bérbeadó számlájára megfizetésre kerüljön.
- 4.4 Késedelmes fizetés esetén Bérelő a késedelem időszakára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerint gazdálkodó szervezetek között meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni.

## 5. IDŐTARTAM; BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 5.1 Jelen Szerződést Felek határozott időre kötik és az aláírása napján lép hatályba. A bérleti időszak a Bérelő részére elsőként birtokba adott terület Birtokátruházásának napján ([...]) kezdődik és [...] 2015.08.31-ig tart. Felek e helyütt is rögzítik, hogy a Díjfizetés kezdő időpontja [...].
- 5.2 A Szerződés a lejárat napjával kezdődően meghosszabbodhat az alábbiak szerint.
- 5.3 Felek megállapodnak, hogy a Szerződés meghosszabbításáról a bérleti jogviszony lejártát megelőző 6 naptári hónappal tárgyalásokat kezdeményezhetnek. Feleket a tárgyalások során e Bérleti szerződés rendelkezései nem kötik. Amennyiben a Felek között a tárgyalások eredményeképpen nem jön létre írásbeli megegyezés a bérleti idő lejáta előtt 3 naptári hónappal, úgy a bérleti jogviszony az 5.1. pontban foglaltak szerint jár le. A tárgyalások lezárulta és a bérleti szerződés lejáta közti időszakban Bérbeadó jogosult a Bérleményt új Bérelő részére kijánlani.
- 5.4 A Birtokátruházás napja nem lehet későbbi, mint a Szerződés aláírásától, számított 21. (huszonegyedik) nap. A Birtokátruházás napjára a Bérbeadó köteles elvégezni a jelen Szerződés *3. számú mellékletében* felsorolt kialakítási munkálatokat az ott rögzített műszaki tartalommal. Felek megállapodnak abban, hogy részterületeket az e pontban foglalt határidőt megelőzően is birtokba adnak, birtokba vesznek (Szakaszos birtokátruházás). A szakaszos birtokátruházás nem érinti a Bérleti díjfizetés kezdő napját valamint azt, hogy a kárveszély a Birtokátruházás, azaz a teljes Bérlemény birtokba vétele után száll át a Bérelőre.
- 5.5 A Bérlemény birtokátruházásakor a Bérlemény állapotáról átadás-átvételi jegyzőkönyv(ek) (**Birtokátruházási jegyzőkönyv**) kerül(nek) felvételre. A teljes Bérlemény
- 5.6 A Bérlemény birtokba adás-vételének napja a Birtokátruházás napja. A kárveszély a Birtokátruházás napján száll át. A Birtokátruházási jegyzőkönyv(ek) - a továbbiakban: Birtokátruházási jegyzőkönyv - a Szerződés mellékletévé (*4. számú melléklet*) válik. Bérelő az egyes birtokba vett területek a Birtokátruházás napján kapja meg az adott terület (irodák) kulcsait. Egy további kulcs a portán lévő biztonsági szolgálatnál kerül leadásra.
- 5.7 Felek a Birtokátruházáskor az átalakítás okán keletkező kisebb hibák és javítások tényét és a javítási módot, határidőket a Birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítik. Ilyen hibák a Birtokátruházás napját nem késleltetik. Kiseb hibák és javítások olyan felszerelési hibákat és igazításokat jelentenek, amelyek lényegesen nem zavarják a Bérelőt a tevékenysége gyakorlásában, és amelyeket 4 (négy) naptári hét alatt javítani vagy orvosolni lehet, kivéve, ha ezekhez olyan különleges anyagok megrendelésére van szükség, amelyek e határidőn belül nem szerezhetők be. A Bérlemény jelentős hibája - így különösen a rendeltetésszerű használatot jelentős mértékben akadályozó minden hiba - feljogosítja a Bérelőt arra, hogy megtagadja a Bérlemény átvételét.
- 5.8 A kialakítási munkálatoknak a Bérelő miatt szükséges elhalasztása a jelen Szerződésből fakadó díjak és költségek Bérelő általi megfizetését semmilyen módon nem befolyásolhatja. A Birtokátruházási jegyzőkönyv rögzíti a Bérlemény állapotát, közelebbről meghatározva a Bérbeadó által elvégzett és még elvégzendő, kész és befejezetlen szerelési munkálatokat. A Birtokátruházási jegyzőkönyv az olyan beszerelt tárgyak jegyzékét is tartalmazhatja, amelyeket a Bérelő a Szerződés lejáratakor vagy idő előtti megszüntetésekor nem távolíthat el.

- 5.9 Amennyiben a Bérlemény kialakítása a Bérbeadónak felróható okból olyan késedelmet szenvedne, amely - figyelemmel e körben az 5.4. pontban rögzített rendelkezésekre - megakadályozná határidőben történő birtokbavételét, a Bérbeadó 15 (tizenöt) naptári napos póthatáridővel rendelkezik a Bérlemény befejezésére és annak Bérló részére történő átadására. Ha a kivitelezés befejezésére és a Birtokátruházásra a póthatáridőn belül a Bérbeadónak felróható okból nem kerül sor, a Bérló 1 (egy) havi Bérleti Díj összegének megfelelő kötbérre jogosult, melynek megfelelően az 1. (első) hónapban a Bérló nem köteles Bérleti Díjat fizetni.
- 5.10 Amennyiben a Bérbeadó neki felróható okból nem adja át az Bérlőnek a Bérleményt legkésőbb az 5.4. pont szerint kitűzött Birtokátruházás napját követő 45 (negyvenöt) naptári napon belül, a Bérló jogosult a Szerződéstől elállni a Bérbeadót teljesítésre felhívó írásbeli értesítés elküldését követően, és az éves Bérleti Díj 10%-át (tíz százalékát) kötbér jogcímén követelni.

## **6. KARBANTARTÁS ÉS JAVÍTÁSI MUNKÁK**

### **6.1 A Bérló részéről:**

- a) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény, az abban lévő berendezések és műszaki tartozékok állagát saját költségén mindenkor a Birtokátruházás napjának megfelelő állapotban őrzi meg, a rendeltetésszerű használatból származó értékcsökkenést, és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégzett változtatásokat leszámítva. A Bérlemény általa használt területeinek rendszeres takarítását a Bérló vállalja. Bérló a Bérleményt, annak berendezéseit és műszaki tartozékait, valamint azok részeit abban az esetben javítja meg és tartja karban, valamint a javítás és karbantartás költségeit abban az esetben viseli, amennyiben azt a Bérló vagy a Bérló érdekkörében eljáró más személy a rendeltetésszerű használat során bekövetkező kopást és elhasználódást meghaladó mértékben megkárosítja.

### **6.2 A Bérbeadó részéről:**

- a) A Bérbeadó köteles az Épületet és a Bérleményen kívüli, vagy belüli, de ahhoz tartozó központi berendezéseket megfelelően karbantartani, valamint jogosult az Épületen kívül és belül olyan ésszerű változtatásokat végrehajtani a Bérló hozzájárulása nélkül, amelyet az Épület karbantartása vagy megfelelő üzemeltetésének biztosítása szükségessé tesz. Az azonnali beavatkozást igénylő helyzetek kivételével a Bérbeadó köteles a Bérlőt az ilyen munkálatok megkezdését megelőzően tájékoztatni. Minden ilyen változtatást kellő gyorsasággal és gondossággal, a Bérló tevékenységének lehető legkisebb mértékű hátráltatásával kell végrehajtani, továbbá, az ennek folytán a Bérleményben keletkezett bármilyen károsodást a Bérbeadó haladéktalanul, a Bérló ésszerű igényeinek figyelembevételével köteles kijavítani és/vagy helyreállítani.

## **7. HASZNÁLAT ÉS KÁROK, ILLETVE A BÉRLEMÉNY ÁTALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK A BIRTOKÁTRUHÁZÁST KÖVETŐEN**

- 7.1 A Bérlemény csak rendeltetésének megfelelő célokra (az Iroda irodai célra, a Parkolók személygépkocsi és kerékpár parkolási célra) használható. A használatban történő bármely változtatás csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.
- 7.2 A tevékenységével kapcsolatos engedélyek beszerzése és folyamatos fenntartása a Bérló feladata saját költségén. A Bérlemény használatában történő bármely - a Bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott - változtatás költsége a Bérlőt terheli.
- 7.3 Bérló vállalja, hogy a Bérleményt megfelelő gondossággal és figyelemmel használja az Épület házirendje valamint a Bérbeadó képviselőinek ésszerű írásbeli utasításai szerint.

- 7.4 A közműszolgáltatások, vagy egyéb szolgáltatások ide értve az energia, elektromos áram, víz, csatorna, központi hűtés/fűtés, illetve légkondicionáló berendezések, valamint a Bérbeadó üzemeltetési kötelezettségébe tartozó szolgáltatások a Bérbeadónak felróható hibájából és 48 (negyvennyolc) órát meghaladó időtartamban történő felfüggesztése-, megszakadása vagy a Bérlemény más meghibásodása vagy hibája esetén, a Bérló arányos Bérleti Díj csökkentés kérésére jogosult az alábbiak feltételek szerint:
- A 48 (negyvennyolc) óra elteltét követően a Bérló jogosult a szerződés szerű teljesítésére a Bérbeadót írásban felszólítani. Ebben az esetben a Felek 2 (két) munkanapon belül egyeztetést folytatnak le arról, hogy az adott szolgáltatást hogyan, milyen módon lehetséges a lehető legrövidebb időn belül helyreállítani. Az egyeztetés eredményét Felek jegyzőkönyvben rögzítik, rögzítve a kijavításra irányadó határidőt és a kijavítás tekintetében irányadó jelentősebb körülményeket, ide értve a kijavítási határidő elmulasztása esetére alkalmazandó esetleges Bérleti Díj csökkentést is (figyelemmel e körben a korlátozás időtartamára és annak jellegére). Amennyiben a Bérbeadó a jegyzőkönyvben foglaltak ellenére sem teljesíti a Felek által a jegyzőkönyvben meghatározott ésszerű határidőn belül a szerződéses kötelezettségét, Bérló jogosult a jegyzőkönyvben rögzített Bérleti Díj csökkentésre.
- 7.5 A Birtokba Vételt követően Bérló jogosult a Bérleményben kizárólag a Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és saját költségén átalakításokat végezni illetve a Bérleményt saját berendezéseivel ellátni. Bérbeadó csak a vele előzetesen egyeztetett és - amennyiben a munkálatok hatósági engedélyhez kötöttek – a hatósági engedélyekkel rendelkező, az engedélyeztetési eljárásához csatolt tervdokumentációban szereplő munkálatok elvégzésére jogosíthatja fel Bérlőt. Bérlőt ezen előzetes egyeztetési kötelezettség és a Bérbeadói hozzájárulás beszerzésének kötelezettsége terheli az Ingatlan közös területei felé eső részét, továbbá az Ingatlan homlokzati megjelenését érintő bárminemű változtatás (kívülről látható jelzés, névfelirat, írás, megvilágított jel, fényjelzés, plakát, poszter, falragasz vagy hirdetés) esetén is.
- 7.6 A Bérlemény központi berendezéseinek bármely olyan kiegészítését vagy megváltoztatását, amely az egész Ingatlan beszerelési rendszereinek működésével kapcsolatos vagy azt érinti, ellentétes megállapodás hiányában kizárólag a Bérbeadó megbízottja végezheti el a Bérló költségén, a Bérló által meghatározott és a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó megbízottja által korábban jóváhagyott specifikációk alapján.
- 7.7 Bármilyen hatósági engedélyhez kötött, vagy hatósági engedélyhez nem kötött egyéb munkálat megkezdésének feltétele, hogy Bérló jóváhagyás végett a tervdokumentációt Bérbeadó képviselőjének bemutassa és Bérbeadó a terveket írásban jóváhagyja. Bérló köteles ezen munkálatok teljes körű bonyolítására. Ezen munkálatokkal kapcsolatos garanciális és szavatossági igények érvényesítése Bérló kötelezettsége.
- 7.8 Bérló a munkálatok végzése, illetve végeztetése során – amennyiben az építésügyi előírások szerint indokolt - köteles a szükséges építésügyi- és szakhatósági engedélyeket beszerezni és ezen engedélyeknek megfelelő, valamint Bérbeadó hozzájárulását élvező tervek szerint végezni a munkálatokat. A jogosulatlanul végzett munkálatokból eredő károkat Bérló köteles viselni.
- 7.9 Bérló az átalakítási munkák elvégzésével általa bármilyen módon megbízott személyek tevékenységéért, illetve az ezzel okozott kárért Bérbeadó irányába úgy felel, mintha a tevékenységet Ő maga végezte volna. Amennyiben Bérló, vagy az általa munkavégzésre feljogosított személyek a munkálatok végzése során az ingatlan teljes területén bármilyen kárt okoznak, akkor az okozott kárt Bérló köteles megtéríteni. A munkálatok kivitelezőtől történő átvétele Bérló által történik, Bérbeadó megbízottjának közreműködésével és jóváhagyásával.
- 7.10 A felújítási, illetve átalakítási munkálatok tervezési-, engedélyezési- és kivitelezési költsége teljes egészében Bérlőt terheli. E költségek a bérleti jogviszony megszűnéskor nem követelhetők vissza. A bérleti jogviszony megszűnése esetében a hivatkozott felújítási és átalakítási munkálatok következtében létrejövő érték növelő beruházások tárgyával - melyeket a Bérlemény állagának sérelme nélkül, vagy az eredeti állapot Bérló általi visszaállítása nélkül nem lehet leszerelni - kapcsolatban Bérló semmiféle követelést nem támaszt Bérbeadóval szemben, azok Bérbeadó

tulajdonát képezik a Bérleti jogviszony megszűnésének időpontjától kezdődően. Felek már itt is rögzíteni kívánják, hogy Bérló általános szabályként a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállítására köteles, kivéve, ha ezen helyreállítási kötelezettség alól a Bérbeadó írásban felmenti. A hivatkozott felújítási és átalakítási munkálatok következtében beépített anyagok és értéknövelő beruházások tárgyait - melyeket a Bérlemény állagának sérelme nélkül nem lehet leszerelni -, Bérló a bérleti jogviszony fennállta alatt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg - ide nem értve a Bérbeadói zálogjogot -, le nem szerelheti és a Bérleményből el nem szállíthatja.

- 7.11 Bérló a Bérleményben lévő egyéb berendezések felett a tervdokumentációban meghatározott átalakítási, illetve felújítási munkálatok során beépített anyagok és berendezések kivételével - szabadon rendelkezhet és a bérleti szerződés lejártá, vagy megszűnése esetén ezeket elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti jogviszonyból fakadó követeléseinek biztosítása érdekében törvényes zálogjogával él. Bérló a Bérleti szerződés megszűnésekor köteles a Bérleményt olyan állapotban visszaszolgáltatni, amely a bérleti idő alatti természetes elhasználódásnak felel meg. Felek jelen bérleti jogviszony során a Bérlemény eredeti állapotának Birtokbaadási állapotot, illetve ezt követően az engedélyezett és visszaállítási kötelezettségtől Bérbeadó által mentesített esetleges változtatásoknak megfelelő állapotot tekintik. Ezen állapotot felek az esetleges átalakítási, illetve felújítási munkálatok befejezését követő átadás-átvétel során felvett jegyzőkönyvben rögzítik.
- 7.12 Amennyiben a Bérbeadó az ellenőrzés során azt tapasztalja, hogy a Bérló a jelen Bérleti szerződés feltételeit megszegte (engedély nélküli változtatások, kiegészítések, szerelési munkák, módosítások stb.), a Bérbeadó által a Bérló részére küldött értesítés alapján a Bérló köteles az értesítés kézhezvételétől számított 2 (két) héten belül saját költségére a jogszabályok, hatóságok vagy a Bérbeadó által megkívánt valamennyi javítást, munkálatot, pótlást vagy eltávolítást végrehajtani. Amennyiben a Bérló ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult mindezt a javítást, munkálatot, pótlást vagy eltávolítást a Bérló költségére elvégezni.
- 7.13 Amennyiben a módosítások, változtatások, kiegészítések vagy bármely más munkálatok költségekkel, adókkal, terhekkel járnak, hozzájuk engedélyek vagy jóváhagyások szükségesek, és ily módon a Bérleményre valamilyen hatással vannak, függetlenül attól, hogy ezeket a módosításokat, változtatásokat, kiegészítéseket vagy bármely más munkálatokat a Bérló vagy megbízottai a Bérbeadó előzetes írásos jóváhagyásával végzik-e el, vagy a Bérbeadó a Bérló nevében és kérésére végzi-e el, minden ilyen költség, adó, teher vagy engedély és jóváhagyás beszerzése a Bérlőt terheli. Az engedélyek megszerzéséhez a Bérbeadó a szükséges tulajdonosi nyilatkozatok megadásával közreműködik. Amennyiben az ilyen munkálatok az Ingatlanra vonatkozó adókat, terheket vagy a biztosítási díjakat megnövelnék, vagy új adók bevezetéséhez vezetnének, akkor ezeket a terheket, adókat vagy megnövekedett biztosítási díjakat teljes egészében a Bérló köteles viselni. Amennyiben ezeket a munkálatokat a későbbiekben meg kell változtatni, vagy a Bérleményt eredeti állapotában helyre kell állítani az akkor hatályos jogszabályoknak való megfelelés érdekében, ennek minden költségét a Bérló köteles viselni.

## 8. ALBÉRLETBE ADÁS

- 8.1 Bérló nem jogosult a Bérleményt sem egészben, sem részben albérletbe adni vagy a Szerződést engedélyezni, átruházni, a Bérleményt használatba adni, kivéve, ha ahhoz a Bérbeadó írásban előzetesen hozzájárult. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nem tagadható meg, amennyiben bármilyen jogszabályon, egyéb kötelező rendelkezésen alapuló átszervezés miatt a Projekt(ek) megvalósítója a Bérlőtől eltérő jogalany lesz, és a Projekt(ek) végrehajtásához a Bérlemény szükséges. Bérló az albérleti, használói által okozott károkért a Bérbeadóval szemben úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. Bérló nem jogosult a Bérleményt elcserélni.

## 9. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGI JOGOK

- 9.1 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy:

- a) a Szerződést aláíró képviselői teljes jogkörrel és felhatalmazással bírnak a Szerződés megkötésére;



- b) a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött gazdasági társaság;
- c) a Szerződés és annak mellékletei a Bérbeadó érvényes és kötelező erejű kötelezettségeit testesíti meg, amelyek a megfelelő kikötéseik szerint érvényesíthetőek;
- d) a Bérlemény alkalmas, és a bérleti időtartam teljes tartama alatt alkalmas lesz a - a jelen szerződés rendelkezéseivel összhangban - a céljának megfelelő használatra;
- e) az Ingatlan egyedüli és kizárólagos tulajdonosaként a Bérlemény Bérló részére történő bérbeadására jogosult.

9.2 A Bérló kijelenti és szavatolja, illetve kötelezettséget vállal az alábbiakra:

- a) a Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a Szerződés megkötésére;
- b) a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött költségvetési szerv és a mindenkori tevékenysége gyakorlásához szükséges engedélyekkel rendelkezik;
- c) a Bérleményt, annak elhelyezkedését és közlekedési elérhetőségét megvizsgálta és céljainak megfelelőnek találta, a Bérlemény annak megfelelő - jelen szerződés szerinti - kialakítását elfogadja.
- d) Bérló köteles gondoskodni a Bérleményben, annak berendezéseiben - ideértve mindennemű szerkezetet, vezetékét, épület-felszerelési tárgyat és növényzetet -, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezési tárgyaiban a saját vagy a Bérleményben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, valamint az okozott kár megtérítéséről. Nem köteles Bérló a hibát kijavítani, ha azt elemi csapás vagy Bérbeadó mulasztása okozta.
- e) Bérló köteles betartani és a Bérleményben tartózkodó személyekkel betartatni a házirendet, valamint az épületre és az irodára vonatkozó tűzrendészeti szabályokat, melyek megszegéséből eredő károkért helytállni tartozik.
- f) Bérló köteles a Bérlemény területén, valamint a használt folyosókon, konyhákban, mellékhelyiségekben és az udvaron az érvényben lévő tűzvédelmi és munkavédelmi jogszabályokat, valamint az ott folytatott tevékenységre érvényben lévő előírásokat betartani és betartatni.
- g) Bérló köteles a Bérlemény rendszeres takarításáról gondoskodni.
- h) Bérló köteles tűrni, hogy a Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, illetve a Bérlemény állapotát (a Bérló szükségtelen háborítása nélkül) negyedévente legalább egy alkalommal ellenőrizze. E körben a Bérló köteles a Bérleménybe történő bejutást biztosítani.

## 10. BIZTOSÍTÁS

10.1 Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a B kategóriás jellegű és minőségű irodaépületekre szokásos mértékű vagyonbiztosítást kötött és tart fenn az Épületre tűz és egyéb kockázatok ellen, az Épület teljes helyreállítási értékére. A biztosítási díj költségét az Üzemeltetési Díj tartalmazza. Bérbeadó a vonatkozó biztosítási kötvényt Bérlőnek a Birtokba Vételig bemutatni köteles.

10.2 Bérló saját költségére vagyonbiztosítást tarthat fenn tűz, lopás, és más káresemények esetére a

Bérleményben levő minden saját, vagy idegen vagyon tárgyára, ideértve a Bérleményben elhelyezett árukat és berendezési tárgyakat. Bérbeadó ezen felszerelési és berendezési tárgyakért felelősséget nem vállal.

- 10.3 Bérelő köteles az általa a Bérbeadónak, illetve harmadik személyek irányában okozott károk tekintetében felelősségbiztosítást kötni. Bérelő köteles a Bérbeadónak legkésőbb a Birtokba Vétel napját követő 30. napig és minden évben december 20-ig igazolni, hogy a tárgyévre vonatkozóan a felelősség biztosítást megkötötte, és az fennáll. A bérleti jogviszony fennállása alatt a biztosítás érvényességéért és értékkelővő voltáért Bérelő szavatol. Az érvényes biztosítási kötvény bemutatásának elmulasztása Bérbeadó számára alapot ad a rendkívüli felmondásra.

A Bérelői általános felelősségbiztosítás összegét, a *Szerződés 1. számú melléklete* tartalmazza.

## 11. MEGSZŰNÉS

A Szerződést a lakások és helyiség bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény III. fejezetében foglalt rendelkezések alapul vételével szüntethető meg. Felek kifejezetten rögzítik azt, hogy e szerződés a Felek rendes felmondásával nem szüntethető meg.

### 11.1 Ezzel összhangban tehát a bérleti jogviszony megszűnik a Bérbeadó rendkívüli felmondásával, így

- a) Bérbeadó jogosult a szerződést írásban, az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára felmondani, ha Bérelő a Helyiségbérleti Díjat és Üzemeltetési Díjat, illetve áramdíjat a jelen Szerződés 4.2. pontjában meghatározott időpontig nem fizeti meg és fizetési kötelezettségét Bérbeadó -következményekre való figyelmeztetéssel történő - írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti.
- b) Bérbeadó jogosult a Szerződést írásban felmondani a Ptk. 6:338.§ (2) bekezdése alapján a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ban meghatározott módon.
- c) Ha Bérelő megszegi a valamely lényeges, különös tekintettel, de nem kizárólagosan a 8.1., 9.2. és a 10.3. pontban foglalt kötelezettségét.

11.2 Ha Felek jelen Szerződést **közös megegyezéssel** megszüntetik.

### 11.3 Bérelőt megillető rendkívüli felmondási okok lehetnek az alábbiak:

- a) Bérelő jogosult a Szerződést írásban rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a Bérlemény jelentős részben vagy egészben rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, illetve Bérbeadó a szerződésből eredő lényeges kötelezettségeit neki felróható okból megszegi, és a Bérbeadó ezt a helyzetet a Bérelő erre irányuló felszólításának a kézhezvételétől számított 30 napon belül nem állítja helyre,
- b) Bérelő jogosult a Szerződést írásban rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a Bérbeadó ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárást jogerősen elrendeltek,
- c) Bérelő továbbá jogosult a Szerződést 3 hónapos felmondási idővel felmondani, amennyiben a Bérelő elhelyezési igénye az Ingatlanban, a Bérelő felügyeletét ellátó szerv vagy más állami szerv intézkedése alapján megszűnik.

11.4 Az ezen fejezet szerint meghatározott írásbeli értesítések csak tértivevényes ajánlott levélben elküldve érvényesek. Amennyiben a tértivevény „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Ezen írásbeli értesítéseket érvényesen tett és kézbesített nyilatkozatnak kell tekinteni abban az esetben is, amennyiben azokat személyesen vagy gyorsposta útján kézbesítik, az adott félnek vagy kézbesítési megbízotjának történő átadás időpontjában. Amennyiben a Bérlőnek a cégjegyzékben megjelölt címére küldött küldemény ismeretlen vagy elégtelen jelzéssel érkezik vissza, és így a kézbesítés eredménytelen, a kézbesítés jogkövetkezménye, hogy a küldemény az annak postára adását követő napon kézbesítettnek minősül. Az, hogy a Bérbeadó valamely szerződészegést eltűr vagy elvisel, legyen az bármilyen gyakoriságú és időtartamú, nem jelenti a jelen szerződés módosítását vagy bármilyen igény érvényesítéséről való lemondást, minthogy Bérbeadó mindig jogosult megkövetelni a szerződés előírásainak szigorú betartását.

11.5 A bérleti jogviszony bármilyen okokból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserhelyiség biztosítására és kártalanítás fizetésére.

11.6 Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt jegyzőkönyvben rögzített és a rendeltetésszerű elhasználódást meg nem haladó állapotban adja át Bérbeadónak.

11.7 Amennyiben Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem üríti ki, a Szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá, Bérló köteles arra az időre, amíg a Bérleményt jogcím nélkül használja, a Bérleti Díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony bármely okból való megszűnése esetén a Bérleményt Bérló bármilyen okból nem üríti ki és/vagy nem adja Bérbeadó birtokába, Bérbeadó jogosult a Bérleményt önhatalommal birtokba venni a bérleti jogviszony utolsó napját követő napon. E körben a Bérbeadó jogosult a Bérleményen zárat cserélni, a közműveket kikapcsolni, a Bérleményben lévő, a Bérló tulajdonát képező ingóságokat raktárába elszállíttatni. Az ingóságokat a Bérbeadó akkor köteles és jogosult kiadni, ha a Bérló a bérleti jogviszony utolsó napjáig terjedő összes fizetési kötelezettségének eleget tesz, valamint a raktárba szállítás és a raktározás költségeit megfizeti Bérbeadónak. A fizetési kötelezettségek megállapításánál a Bérbeadó kimutatása irányadó.

11.8 Az előző pontban foglaltakon felül, ha a Bérló a Bérlemény kiürítésre vonatkozó kötelezettségét a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére sem teljesíti, a Bérbeadó jogosult a Bérló költségére és kárveszélyére a Bérleményt kiüríteni és a Bérló Bérleményben lévő ingóságait raktárába elhelyezni. A Bérbeadó jogosult a Bérlemény lezárására. A Bérló már most kijelenti, hogy a Bérbeadó ezen intézkedéseivel szemben semmilyen jogorvoslással nem él. A Bérló kijelenti és megerősíti, hogy a Bérbeadót a Bérlemény kiürítésére és lezárására kifejezetten felhatalmazta. A Bérló a továbbiakban kifejezetten elismeri, ha a visszaadáskor a Bérleményt a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a Bérló köteles a Bérbeadónak megtéríteni.

#### 11.9 A Bérbeadó törvényes zálogjoga és érvényesítésének szabályai:

A Bérbeadót a Ptk. 6:337. §-a szerint törvényes zálogjog illeti meg a bérleti jogviszonyból származó Bérleti Díj követelése és a költségek erejéig a Bérló Bérleményben lévő vagyontárgyain. Bérló kijelenti, hogy – esedékessé vált tartozása esetén az esedékesség napját követő naptól kezdődően - a zálogjog fennálltát nem kifogásolja és kötelezi magát, hogy a zálogtárgyakat zálogjog törvényes fennállta alatt a Bérleményből el nem szállítja, el nem idegeníti, meg nem terheli.

Ezen Bérló kötelezettség biztosítására

- Bérbeadó addig, míg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogtárgyak Bérleményből való elszállíttatását (Ptk., 6:337. §(2), vagy - választása szerint
- a Bérbeadói Bérleti Díj követelés és a költségek összegének megfelelő értékű, Bérló tulajdonát képező vagyontárgyat (vagyontárgyakat) Bérbeadó - jegyzőkönyv felvétele mellett - a saját raktárába szállíttat és ott a tartozások kiegyenlítéséig őriz.

11.10 Amennyiben Bérló a Bérbeadói zálogjogot a fentiek ellenére megsérti, úgy Bérbeadó követelheti

más biztosíték nyújtását, vagy az elszállított ingóság Bérleménybe való visszaszállítását. A zálogjogból való kielégítési jog megnyíltát követően - a Bérleti szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül - a Felek megállapodást hoznak létre, mely alapján a Bérbeadó – Bérleti Díj követelése és költségei ellenében, pénzügyi rendezés nélkül - megszerzi a zálogtárgyak tulajdonjogát. Amennyiben e határidőn belül a megállapodás bármely okból nem jön létre, úgy Bérbeadó a zálogjogát bírósági határozat alapján végrehajtás útján érvényesíti.

## 12. IRÁNYADÓ JOG

12.1 A Szerződésre a magyar jog az irányadó.

12.2 Bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult.

## 13. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

13.1 Jelen Szerződés módosításához, vagy kiegészítéséhez mindkét fél meghatalmazottjainak aláírásával ellátott írásbeli megállapodás szükséges.

13.2 Mindkét Fél igyekszik ezen Szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezni.

13.3 Titoktartás

A Felek, azok munkavállalói, képviselői és megbízottai kötelesek a jelen Szerződés rendelkezéseit bizalmasan kezelni. Kötelesek gondoskodni arról, hogy a jelen Szerződés rendelkezéseit saját leányvállalataik, kapcsolt vállalkozásaik, ezen leányvállalatok munkavállalói, kapcsolt vállalkozásai, képviselői és megbízottai is bizalmasan kezeljék, és annak tartalmát – a magyar jogszabályok által előírt vagy az illetékes bíróság által egyébként megkívánt eseteket kivéve – nem hozhatják a másik Fél előzetes írásos beleegyezése nélkül harmadik fél tudomására, kivéve a Felek megfelelő jogi képviselőit, számviteli és egyéb szakmai tanácsadóit. A fentiek ellenére a Bérbeadó jogosult az Ingatlan értékesítési vagy egyéb (pl. ingatlan értékbecsléssel kapcsolatos) tárgyalásai során bármilyen bizalmas információt a potenciális befektető tudomására hozni.

Tekintettel arra, hogy a Projekt a 4/2011 (I.28.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó támogatásból valósul meg a Bérbeadó tudomásul veszi, hogy mind a Bérlet, mind a Bérbeadó köteles tőnri a támogatások felhasználásának ellenőrzését, ennek érdekében a szerződést, az arra vonatkozó adatokat az ellenőrzést végzőnek tudomására hozni

13.4 Ezen Szerződés előírásaira, a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. (2013. évi V. törvény) és a módosított 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései, valamint az Információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI törvény, az Államháztartásról szóló 2011. évi CXII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

13.5 Jelen Szerződés egymással mindenben megegyező, hat eredeti példányban készült, melyből két példány Bérbeadót, négy példány pedig Bérletet illeti meg.

Ezen Szerződést felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

---

[...]

Bérbeadó

---

Oktatáskutató- és Fejlesztő Intézet

Dr Kaposi József  
főigazgató

Bérlő

Melléklet:

1. sz. melléklet: Bérlemény leírása, főbb paramétereit
2. sz. melléklet: Alaprajzi elrendezés
3. sz. melléklet: A Bérlemény kialakításának leírása, műszaki tartalma
4. sz. melléklet: Birtokátruházási jegyzőkönyv