

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

- egyrészről: **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31., cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44, képviselőjében eljár: Tamás Barna infrastrukturális szolgáltatások igazgató és Szabó István számviteli és adózási főosztályvezető, mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),
 - másrészről az: **Invitech ICT Services Korlátolt Felelősségű Társaság**, székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39., adószám: 25836965-2-44; cégjegyzékszám: 01-09-414291; képviselőjében eljár: Kis Albert nagykereskedelmi vezérigazgató-helyettes és Ökrös Imre infrastruktúra üzletág igazgató, mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)
- együttesen **Felek** között, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó bérbeadja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest belterület 19706/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1037 Budapest, Kunigunda útja 49. alatti ingatlan 1. számú mellékletben megjelölt, Felek által közösen egyeztetett részeit - a kémény 100m-es és 150m-es szintjein, összesen legfeljebb 5 db antennatartó szerkezet, illetve ezekre folyamatosan szerelt, maximum 48 db antenna, és a működtetésükhöz szükséges optikai kábellel szerelt 2 db rack szekrény (600x600mm alapterületű) és ezekben elhelyezett műszaki berendezések (továbbiakban együttesen: **Állomás/Ingóság**) elhelyezésére és annak üzemeltetésére (továbbiakban: **Bérlemény**).

1.2. Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólagosan antenna elhelyezés és működtetés céljára kívánja használni. A Bérlemény eltérő használata kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és az illetékes hatóságok részéről esetleg szükséges engedélyek alapján történhet.

2. A bérleti szerződés hatálya

2.1. Jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírást követően a későbbi aláírás időpontjában jön létre érvényesen és lép hatályba, és azt Felek 5 éves határozott időre kötik, mely automatikusan 5 évvel meghosszabbodik, amennyiben Bérelő nem jelzi a Bérbeadó felé írásban a szerződés megszűnésére irányuló szándékát annak lejártát megelőzően legalább 90 nappal.

3. Kijelentések és szavatosságvállalások

3.1. Bérbeadó kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonát képezi a 1037 Budapest, Kunigunda útja 49. (hrsz.: 19706/1) alatt nyilvántartott ingatlan. Az ingatlanra terheli:

- az ELMŰ Hálózati Kft. javára 1578 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjog,
- az ELMŰ Hálózati Kft. javára 26 m² területre bejegyzett vezetékjog,
- az ELMŰ Hálózati Kft. javára 102 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjog,
- Az 19706/1 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa terhére földhasználati jog.
- Az MVM GTER Gázturbinás Erőmű Zrt. javára 12870 m²-t érintően III/1. sorszám alatt bejegyzett földhasználati jog rangsorában földhasználati jog.
- A FÓTÁV Zrt. javára 1327 m²-t érintő területre vezetékjog.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett ezen vezetékjog jogosultja névváltozás folytán jelenleg a BKM Nonprofit Zrt., azaz a Megrendelő, függetlenül attól, hogy említett, 2021. szeptember 1. napjától hatályos névváltozás az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre ez idáig nem került.

Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a fentiekén kívül legalább olyan mértékben per-, teher-, igény-, és szolgálatmentes, hogy az Ingatlan bérbeadása nem ütközik semmi fajta akadályba.

3.2. A Bérelő kijelenti, hogy:

- a) az Európai Unió valamely tagállamának, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes valamely államnak a hatályos szabályai szerint alapított és működő vállalkozás, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen szerződés teljesítését akadályozná,
- b) a jelen szerződés teljesítésére műszakilag, gazdaságilag- és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel,
- c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózási adatbázisában, vagy a Bérbeadó felhívására 3 napon belül átad egy 30 napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,
- d) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, egyben,
- e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbiek szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát a jelen szerződés hatálya alatt fenntartja, továbbá tulajdonosi szerkezetét a Bérbeadó előtt megismerhetővé teszi,
- f) szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérbeadó jelen szerződésen alapuló jogszerzését akadályozza, kizárja, korlátozza, feltételhez köti vagy követelést eredményezne,
- g) képviselőjében a jelen szerződést arra jogosult és kellően felhatalmazott személy(ek) írja (írják) alá.

A Bérbeadó a jelen szerződés hatálya alatt bármikor jogosult a jelen pont szerinti feltételek fennállását – közvetlenül vagy megbízottjai útján - ellenőrizni, s amennyiben ezen ellenőrzés alapján azt állapítja meg, hogy a feltételek vagy azok egy része nem áll fenn, és ezen feltételeket vagy azok egy részét a Bérelő nem állítja helyre a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 5 (öt) munkanapon belül, úgy a Bérbeadó jogosult az ellenszolgáltatás teljesítését visszatartani, vagy választása szerint a jelen szerződéstől elállni, vagy azt azonnali hatállyal felmondani [ide nem értve az a) pont szerinti csődeljárás esetét]. A Bérelő ilyen esetben köteles a Bérbeadó kárait és költségeit megtéríteni.

4. Antennák és egyéb eszközök elhelyezése

4.1. Felek rögzítik, hogy Bérelő az Ingóságait Felek által közösen meghatározott helyen tárolja a fent körülírt Bérleményen.

4.2. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérelő a Bérleményen folyamatos egyeztetés mellett, 5 db tartószerkezetet és azokon maximum 48 db antennát helyezzen el. Az antennák elhelyezése folyamatos. Bérelő az antenna elhelyezési vagy leszerelési igényét Bérbeadónak a 9. pontban megjelölt kapcsolattartója felé e-mailben köteles jelezni, az építést/leszerelést megelőzően legalább 5 munkanappal, az időpont és antenna darabszám megjelölésével. Az antennák működtetéséhez szükséges optikai kábellel szerelt 2 db 600x600mm alapterületű rack szekrényt Bérelő a kémény 100m-es, illetve 150 m-es szintjén helyezheti el.

4.3. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérló a 4.2. pontban meghatározott számú antennákon felül további antennák és egyéb eszközök elhelyezésére jelen Szerződés előzetes írásbeli módosítása esetén jogosult.

5. Villamosenergia ellátás, beltéri kábelezés

5.1. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérló a Bérlemény területén az Ingóságai működéséhez elengedhetetlen villamosenergia ellátási és optikai hálózati kapcsolatokat – saját költségén – kiépítse, valamint a már kiépített kapcsolatokat használja. Tulajdonjogi határ a Bérbeadó által biztosított csatlakozási pont elmenő kapcsai. A Bérló által kiépített elektromos hálózat feszültség alá helyezésének feltétele a szabványok, rendeletek, törvények által előírt ellenőrzések, ellenőrző mérések dokumentált elvégzése.

5.2. A rendelkezésre álló lehetőségek és az egyedi igény alapján Bérbeadó a saját elektromos hálózatán keresztül 1x16A egyfázisú (230V AC) villamosenergia-ellátást nyújt Bérló részére.

5.3. Bérbeadó saját rendszeréről Bérló villamosenergia ellátását csak addig és olyan mértékben biztosítja, amíg a saját, valamint a Bérló rendszere üzemeltetéséhez szükséges eszközök és villamosenergia rendelkezésre állnak.

5.4. Bérbeadó nem kötelezhető eszközei szolgáltatásra való alkalmaságának a fenntartására, cseréjére, pótlására, ha az ezzel járó terhek – beleértve a tulajdon feletti rendelkezést is – viselése üzleti tevékenysége szempontjából ésszerűtlen. A Szerződés ebben az esetben a 10.1.1. pont szerinti határidővel szüntethető meg.

5.5. Bérbeadó fenntartja azon jogát, hogy a Bérló villamosenergia ellátását üzemzavar, vagy a Bérlóval legalább 5 munkanappal előzetesen egyeztetett időpontban elvégzendő tervezett karbantartási munkálatok miatt szüneteltesse. Bérbeadó jogosult a telephely villamosenergia szolgáltatását biztosító Hálózati Engedélyes Bérbeadót érintő korlátozási, rendelkezései, szüneteltetése miatt a villamosenergia továbbadását korlátozni, illetve szüneteltetni a Bérbeadót érintő, azzal megegyező mértékben. Bérbeadó a Hálózati Engedélyes üzemzavara miatti hálózati kiesésért nem felel, az ilyen okokból bekövetkező hálózatkiesés megszüntetése a Hálózati Engedélyes feladata, a hálózat kiesés megszűnését követően Bérbeadó a saját hálózatának üzemképessé tételével egy időben tudja biztosítani a villamosenergiát Bérló részére. Bérbeadó a szüneteltetés, korlátozás tényéről, illetve egy esetleges hibaelhárítás várható időtartamáról Bérbeadó rendszerének üzemzavara esetén a lehetőségekhez képest azonnal, tervezett karbantartások esetén legalább 5 munkanappal azok megkezdése előtt köteles Bérlőt értesíteni. Az értesítés elmaradásából eredő károkért Bérbeadó felel.

5.6. Bérbeadó kifejezett kérése, hogy bár a Frekvencia felügyelet szabályozza a használható frekvencia sávokat szükséges elkészíteni egy kiegészítő anyagot a használni kívánt frekvenciákról, amit a többi bérló számára szakmai egyeztetés, tájékoztatás céljából kiküldésre kerül.

Bérbeadó további kifejezett kérése, hogy a kiépítésre kerülő kábelek legyenek feliratozva, felismerhető legyen, hogy az adott kábel ehhez a projekthez tartozik, illetve a kémény betonpalást megfúrásakor és a tartó rögzítésekor olyan megoldást alkalmazzanak (pl. vízzáró anyaggal való kiöntés), mely biztonsággal meggátolja a víz beszivárgását a betonszerkezetbe és az esetleges fagyásból eredő károk elkerülését.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy évente egy alkalommal, nyári időszakban elektromos karbantartás történik, mely hozzávetőlegesen 12 órán keresztül tart. Ennek konkrét időpontjáról Bérbeadó Bérló részére 8 nappal előtte írásos értesítést küld. Ez idő alatt az

antennák nem kapnak tápfeszültséget. Bérlő jogosult ennek megoldására a földszinten főkapcsolót és aggregátor betáplálásra alkalmas rendszer kiépítésére. Bérbeadó a neki fel nem róható tápfeszültség kimaradása esetére nem vállal kártérítési felelősséget, minden ebből eredő kár Bérlőt terheli.

Bérlő köteles az elektromos almérőeszközt a földszinti elektromos dobozban elhelyezni.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a kéménybe feljutást a jelen lévő ügyeletes gépész személyzet biztosít, azonban Bérlő tudomásul veszi, hogy a gépész személyzet elsődleges prioritása a fűtőmű üzem kiszolgálása, így előfordulhat, hogy valamennyit várakozni szükséges. Bérbeadó feljogosítja Bérlőt, hogy a karbantartója egy órás felvonó kezelői oktatáson való részvételt követően, önállóan, kíséret nélkül jusson fel a berendezéshez. Az oktatást Bérbeadó biztosítja.

5.7. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben szereplő feltételek mellett a villamosenergiát csak a saját szükségleteire használja, tovább nem adja.

5.8. Bérlő a szerződés szerint köteles:

- betartani a fogyasztói berendezések létesítésére, üzemeltetésre, a Bérbeadó rendszerével történő összekapcsolásra vonatkozó előírásokat, szabványokat, jogszabályokat,
- betartani a villamosenergia korlátozásra vonatkozó rendelkezéseket,
- a vételezési feltételeknek megfelelő villamos teljesítményt betartani,
- tartózkodni a villamosenergia vételezés során olyan terhelési, illetve feszültségviszonyok vagy zavar előidézésétől, amelynek következtében a villamosenergia szolgáltatás megszakad, vagy a Bérbeadó, illetve más fogyasztó szerződésszerű vételezését veszélyezteti, zavarja vagy akadályozza,
- az igénybe vett villamosenergia szolgáltatásért határidőre díjat fizetni a Szerződés 6.2. pontjában foglaltak szerint.

6. A bérleti díj, az elfogyasztott villamosenergia díja

6.1. A bérleti díj és díjhátralék:

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéstől számított 4. hónap első napjától kezdődően Bérlő a Bérbeadó részére 30.000 Ft/hó + ÁFA/antenna bérleti díjat fizet. A további antennák felszerelését követően a havi elszámolás követi a darabszám változást, a különbözet a következő esedékes havi számlában kerül érvényesítésre. A díjfizetés a Bérbeadó által kiállított számla alapján előre, minden hónap 15. napjáig átutalással történik a számlán feltüntetett bankszámlára. Bérbeadó a számlán köteles feltüntetni a bérleti időszakot, amelyre az esedékes bérleti díjat követeli. Bérbeadó a számlát a tárgyhót megelőző hónap 15. napjáig bocsátja ki és küldi meg Bérlő részére. Bérbeadó késedelmes számlázása esetén a fizetési határidő a késedelem napjaival meghosszabbodik.

6.1.1. A Bérbeadó által kiállított számla meg kell, hogy feleljen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény előírásainak, valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.

6.1.2. Bérbeadó jogosult minden évben, első alkalommal 2024. január 1-jétől, a tárgyévét megelőző év januártól decemberig terjedő időszakra számított és a KSH által meghatározott fogyasztói ár-indexének mértékével korrigálni a bérleti díjat, amelyről minden évben a fogyasztói ár-index hivatalos közzétételét követően díjkielégítés formájában, írásbeli értesítést küld és folyó év január 1. napjától a következő számlában a különbözetet érvényesíti.

6.2. Az elfogyasztott villamosenergia díja:

6.2.1. A Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges elhasznált villamosenergia fogyasztást Bérő köteles Bérbeadó részére megtéríteni a felszerelt almérő által mutatott értékek alapján a a felszerelés napjától leolvasott mérőállás figyelembe vételével. Induló almérő állás: 0,0 kW/h.

6.2.2. Felek megállapodnak abban, hogy a villamosenergia fogyasztás félévente készített számla alapján utólagosan kerül kifizetésre.

- Az elfogyasztott villamosenergia mennyisége az adott leolvasáskori mérőállás és az előző leolvasáskori mérőállás különbözete (kWh).
- A villamosenergia fogyasztást egy elszámolás / leolvasási időszak alatt egyenletesnek kell tekinteni számlázás szempontjából.
- Az így megállapított fogyasztási érték felszorzásra kerül a Bérlemény elhelyezésű szolgáltató telephely aktuális, tárgyévi becsült villamosenergia átlagával (Ft/kWh).
- A becsült villamosenergia átlagár tartalmazza a Bérlemény elhelyezésű szolgáltató telephelyre vonatkozó rendszerhasználati díjakat (lekötés és fogyasztás alapúakat egyaránt), a kereskedelmi díjakat és a KÁT díját.
- Az elfogyasztott villamosenergia mennyiségének megfelelő energia adót, a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 147. §-a alapján fizetendő díjakat, az esetlegesen idő közben bevezetésre kerülő egyéb hatósági díjakat, adókat, valamint az ÁFA-t a számlával együtt meg kell fizetnie Bérőnek.
- Tárgyévét követően megállapításra kerül a Bérlemény elhelyezésű szolgáltató telephelyet ellátó Hálózati Engedélyes, illetve a villamosenergia Kereskedő számlái alapján a telephely tényleges villamosenergia egységára (Ft/kWh).
- A tárgyévi tényleges villamosenergia egységár megállapítását követően Bérbeadó elszámolást készít legkésőbb tárgyévét követő első villamosenergia számlájának kiállítási időpontjáig, és az adott időszakai számlával együtt kiállítja azt. Amennyiben Bérő az iméntiek szerint részére megküldött elszámolásra a kézhezvételt követő 30 napon belül észrevételt nem tesz, úgy az elszámolás Bérő részéről elfogadottnak tekintendő.
 - a) Amennyiben az elfogyasztott villamosenergia mennyisége és a tárgyévi tényleges villamosenergia egységár szorzataként számított villamosenergia díja nagyobb, mint a tárgyév vonatkozásában addig kiszámlázásra került összeg az előző pont szerint -, úgy a Bérbeadó a pozitív értékbeli különbözetet a következő számlában felszámolja.
 - b) Abban az esetben, ha az elfogyasztott villamosenergia mennyisége és a tárgyévi tényleges villamosenergia egységár szorzatként számított villamosenergia díja kisebb, mint a tárgyév vonatkozásában addig kiszámlázásra került összeg az előző pont szerint Bérő által elfogadott elszámolás alapján, úgy a Bérbeadó a negatív értékbeli különbözetet a következő számlában elszámolja.
- A Bérő a számla tartalma ellen kifogást emelhet. A kifogás bejelentésének a számla kifizetésére halasztó hatálya nincsen, kivéve az alábbi eseteket:
 - a) az elszámolt fogyasztás-mennyiség meghaladja az előző elszámolási időszak fogyasztásának kétszeresét,
 - b) az elszámolásnál alkalmazott díjszabás nem egyezik a jelen pontban meghatározott díjszabással.

A Bérbeadó köteles a Bérelő kifogását megvizsgálni, és amennyiben a Bérelő kifogása jogosnak bizonyult, akkor az esetlegesen járó visszatérítést a kifogás kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül Bérelőnek visszafizetni, valamint köteles az eredeti számla módosításáról gondoskodni.

- Az almérő meghibásodása esetén a mérés nélküli időszakra a Felek az alábbiak szerint számolnak el:
 - a) Az almérő meghibásodása esetén a Bérbeadó átalánydíjat számláz a meghibásodás kezdetétől a mérés újbóli üzembe helyezésének időpontjáig.
 - b) Az átalány fogyasztás meghatározása az eseményt megelőző, hasonló időszakban mért fogyasztás szerint számítandó.

A villamosenergia díj megfizetése átutalással, utólag, a tárgyi időszakot követő naptári hónap 15-ig kiállított számla keltétől számított 30 naptári napon belül, a Bérbeadó által kibocsátott számlán feltüntetett számlaszámra történő átutalással történik. Bérbeadó a kiállítást követő munkanapon köteles Bérelő részére a számlát postára adni.

6.3. Bérelő késedelmes fizetése esetében a Ptk. szerinti mértékű törvényes késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni. Amennyiben Bérbeadó késedelmesen nyújtja be a számlát, akkor a késett napok számával egyező időtartamra Bérelő mentesül a késedelmi kamat fizetése alól az esetleges késedelmes fizetés esetén.

7. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

7.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az olyan karbantartásokról, átépítésekről, amelyek érinthetik a Bérelő által elhelyezett berendezéseket, legalább 15 munkanappal korábban írásos értesítést küld.

7.2. Bérbeadó gondoskodik a Bérlemény karbantartásáról, a bérleti jogviszony tartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát biztosítja, illetve felel minden olyan kárért, amely ezen kötelezettségek elmulasztásából származik.

7.3. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy Bérelő az általa megküldött „**Belépésre jogosultak listáján**” szereplő dolgozók, illetőleg megbízottak részére az antennák felszerelése, leszerelése vagy hibaelhárítás esetére biztosítja a Bérleményhez való 7/24 órában az ingyenes hozzáférés lehetőségét és 1 darab parkolóhelyet a Bérbeadóhoz tartozó belső udvarban a szervizelés időtartamára. A belépésre jogosultak listáját Bérelő írásban (e-mailles értesítés is írásbelinek számít e tekintetben) Bérbeadó részére, a belépési igény bejelentésére vonatkozó nyomtatvány kitöltésével, a belépni kívánó személyek megnevezésével, személyiokmány azonosító megadásával, a behajtani kívánó gépjármű típusának és forgalmi rendszámának rögzítésével.

7.4. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a Szerződés időbeli hatálya alatt szerződészerű használatra alkalmas. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozó olyan joga, amely Bérleőt a használatban korlátozza vagy akadályozza.

7.5. Bérbeadót zálogjog illeti meg a bérleti díj, illetve a villamosenergia tartozás erejéig a Bérelőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérelő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, Bérbeadó köteles 8 napon belül zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. Ha Bérelő a zálogjoggal terhelt

vagyontárgyat Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a vagyontárgynak a Bérló költségén való visszaszállítását.

7.6. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a Bérló szükségtelen háborítás nélkül – ellenőrizheti. Az arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást Bérló köteles biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a Bérleményen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

7.7. A Bérbeadó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlant vagy annak egy részét a jelen Szerződés fennállása alatt egyéb elektronikus hírközlési, vagy adatátviteli szolgáltatáshoz harmadik személy részére használatba adja, a jelen Szerződés szerinti Bérlőt erről megfelelő időben előzetesen tájékoztatja és szavatolja, hogy az újonnan telepített berendezések a Bérló már ott lévő berendezéseinek működését nem akadályozzák. Amennyiben a harmadik személy betelepülése ellen műszaki okok miatt Bérlónek kifogása van, és azt jelzi Bérbeadó felé, a Felek megegyezéséig a harmadik személy nem települhet az Ingatlanra.

7.8. Bérbeadó kijelenti, hogy elemi kárra vonatkozó biztosítással rendelkezik a Bérlemény tekintetében és azt a bérlet teljes időszaka alatt változatlan formában fenntartja.

8. Bérló jogai és kötelezettségei

8.1. Bérló a Bérleményben a 4. pontban meghatározott ingóságait jogosult üzemszerűen működtetni, üzemeltetni. A Bérlemény kizárólagos használatára Bérló jogosult. Bérló reklámhordozót kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el.

8.2. A berendezések üzemeltetéséhez szükséges frekvencia kijelölési határozatot és rádióengedélyt Bérló a Bérbeadó kérésére 3 munkanapon belül köteles bemutatni. A hatósági engedélyek beszerzése, hatályban tartása és a hatósági díjak fizetése Bérló feladata.

8.3. Ingóságainak időszakosan szükséges érintésvédelmi és villámvédelmi felülvizsgálatait Bérló saját költségén köteles elvégezni, vagy elvégeztetni, és a jegyzőkönyvek másolatát Bérbeadónak átadni, az esetlegesen feltárt hiányosságok kijavításáról szóló jegyzőkönyvek másolatával együtt.

8.4. Bérló a Bérbeadó üzemviteli tevékenységét nem akadályozhatja. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy Ingóságainak üzemeltetése az ingatlanon működő rádió, televízió, számítógép, az ott üzemelő hírközlési hálózatokat, valamint a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság rádióengedélyével rendelkező egyéb híradástechnikai berendezések működését nem akadályozzák és a Bázisállomás környezetében az elektromágneses sugárzás nem haladja meg a 63/2004. (VII. 26.) ESzCsM rendeletben, illetve a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott egyévszégügyi határértéket. Amennyiben a határértéket túllépi, illetőleg amennyiben a hivatkozott berendezéseket akadályozza, akkor a Bérló köteles a berendezésének üzemeltetését a hiba kijavításáig felfüggeszteni.

8.5. Bérló szavatosságot vállal azért, hogy Ingóságai az egészségre és a környezetre nem ártalmasak. Amennyiben a Bérló az üzemeltetéshez szükséges további berendezéseket helyez el a Bérlemény területén, sem a beszerelés, sem pedig a kiszereles nem okozhat környezetszennyezést.

8.6. Bérbeadó telephelyének üzemi feladataiban rajta kívül álló okok miatt beálló

rendkívüli változás esetén – amennyiben Bérbeadó részéről a berendezések üzemeltetése nem biztosítható – **Bérbeadó írásbeli értesítését követő 90 napon belül – azaz a felmondási idő alatt – (90 napos felmondási idővel történő felmondás)** Bérő az Ingóságait kártérítési igény nélkül köteles leszerelni, saját költségére az elszállításról gondoskodni és az eredeti állapotot köteles helyreállítani.

8.7. Bérő saját költségén elvégzi (elvégezteti) a Bérlemény területén elhelyezett ingóságainak a megfelelő műszaki állapotának fenntartását, karbantartását. A kialakított tartó, kezelő és közlekedő acélszerkezet a Bérő tulajdonát képezi. Annak karbantartása, korrózióvédelme, tartószerkezeti állékonyságának, munkabiztonságának, szabványosságának biztosítása a Bérő feladata, felelőssége. Bérő felelősséget vállal arra, hogy a neki felrható szakszerűtlen szerelési technológiából, illetve az épületen végzett építészeti munkából keletkező felrható, igazolt károkat – még akkor is, ha azok később lépnek fel – a Bérbeadónak megtéríti és a károkat a Bérő saját költségén helyreállítja.

8.8. Ha a Bérleményben, annak berendezéseiben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben Bérő felrható magatartása miatt igazoltan kár keletkezik, Bérbeadó Bérőtől a hiba kijavítását vagy az igazolt kár megtérítését követelheti.

8.9. Bérő átalakítást, bővítést, bontást, az elhelyezett műtárgyak, Ingóságok cseréjét, megváltoztatását csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezheti. Az ilyen munkálatokat köteles a munkák megkezdése előtt 30 nappal Bérbeadónak írásban bejelenteni. Bérbeadó írásban válaszol, a bejelentés kézhezvételét követő legkésőbb 15 napon belül. Amennyiben az átalakítás, bővítés, bontás, csere, a műtárgyak, Ingóságok megváltoztatása a Szerződés tárgyát képező adatokban történő változását okozza, úgy a Szerződés módosítását vonja maga után.

8.10. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérő a Bérbeadó berendezéseiben, műtárgyaiban, ingóságain kapcsolásokat, hibaelhárítást nem végezhet.

8.11. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen használja, az üzemeltetésére vonatkozó tűz-, munka-, balesetvédelmi és más hatósági vagy egyéb kötelező érvényű előírásokat betartja, illetve gondoskodik azok betartásáról. A Bérbeadó a bérbe adott területen hatályos, a jogszabályi kötelezettségekből levezetett, helyi speciális munka- és tűzvédelmi kötelezettségekről a Bérő képviselőjét szóban dokumentáltan tájékoztatja. A Bérő gondoskodik róla, hogy a bérelt területre csak olyan munkavállalója, alkalmazottja, vagy megbízottja lép be, akik ezen követelményeket dokumentáltan megismerték.

8.12. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területére építési korlátozást, építési tilalmat, vagy egyéb ingatlanhasználati jogot, jogcímet Bérbeadó ingatlanára nem jegyeztethet be. Bérő a Bérleményt albérletbe, további használatba kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával adhatja.

8.13. Bérő kára esetén Bérbeadó nem tehető felelőssé, melyek különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak:

- a) az elektromos energiaellátás hibájából bekövetkező üzemzavar miatt, ideértve az éves karbantartást;
- b) Bérbeadó, illetőleg harmadik személy tulajdonában levő műszaki berendezések üzemszerű működése során bekövetkezett zavarokért;
- c) elemi csapás (vis major) okozta károkat;
- d) olyan, a Bérbeadónak fel nem róhatóan bekövetkezett, kár elhárítása során okozott kárért, amely másképpen el nem hárítható nagyobb kár bekövetkezésének elhárítását célozta, és a nagyobb kár nem volt más módon elhárítható, mint a Bérő berendezéseiben való károkozás útján. Ebben az

- esetben Bérbeadó minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy nagyobb védett érték jogosultja a kárt Bérlőnek megtérítse;
- e) hatósági intézkedések folytán előállt kár után.

8.14. Amennyiben Bérbeadó későbbi fejlesztési, felújítási, karbantartási feladatai azt szükségessé teszik, Bérlő köteles az Ingóságait saját költségére, a Bérlemény területén belül, új helyre áttelepíteni, amennyiben ez műszakilag lehetséges és nem okoz aránytalan kiadásokat. Bérbeadó ezen fejlesztési feladatairól a kivitelezés megkezdését megelőzően 6 hónappal köteles Bérlőt írásban tájékoztatni, hogy Bérlő az áttelepülést, forgalmának zavartatása nélkül képes legyen előkészíteni és megvalósítani. Bérlő a jelen pont szerinti értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül nyilatkozik arra vonatkozólag, hogy az áttelepülés műszakilag, aránytalan kiadások nélkül megvalósítható-e, illetve ennek hiányában élni kíván-e a Szerződésben foglaltak szerinti rendes felmondási jogával.

8.15. A Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem köteles a bérelt területre lifttel történő feljutás személyi és tárgyi feltételeit biztosítani, Bérlő erre hivatkozással kártérítésre és/vagy bérleti díj csökkentésre nem jogosult.

A Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a Szerződés hatályba lépését követő 90 napon belül a munkavállalói, alkalmazottai, megbízottjai a Bérlő által megszervezett liftkezelői- és önmentési oktatáson részt vesznek és ezt követően a bérelt területre feljutást – a fűtőmű szolgálatban lévő vezetőjének tudtával – a lift használatával saját maguk számára önállóan biztosítják.

8.16. Bérlő jogosult a jelen Szerződés – változatlan feltételek mellett történő – átruházására az Invitech ICT Services Kft. által irányított, azt irányító, vagy vele közös irányítás alatt álló vállalkozásra. Egyebekben a Szerződés átruházása csak a Felek egyező akaratával, a szerződésből kilépő, a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél közötti írásbeli megállapodás alapján történhet.

8.17. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, miszerint Bérlő kötelessége a Bérleményben található, általa elhelyezett és használt eszközök, berendezési tárgyak teljes körű vagyonbiztosítása.

9. Kapcsolattartás

A Felek jelen szerződéssel kapcsolatosan egymáshoz intézett értesítései, felszólításai, nyilatkozatai jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában vagy ellenkező írásbeli közlésig akkor tekinthetők teljesítettnek, amennyiben azt a másik félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján.

Bérlői kapcsolattartó (szerződéssel kapcsolatban):

Bérlői kapcsolattartó (üzemeltetéssel, karbantartással kapcsolatban):

Bérbeadói kapcsolattartó (szerződéssel kapcsolatban):

Bérbeadói kapcsolattartó (üzemeltetéssel kapcsolatban) - helyettes:

Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, akkor az eredménytelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) munkanapon, ha a címzett „ismeretlen” vagy „elköltözött”, akkor az eredménytelen kézbesítés napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.

A Felek a postai úton megküldött küldeményeket egyidejűleg másolatban a másik fél jelen szerződésben meghatározott e-mail címére is kötelesek megküldeni.

Nem postai úton küldött értesítés (e-mail, fax) kézbesítettnek tekintendő – ellenkező bizonyításig – a küldő Fél rendszerében tárolt sikeres küldési időpontban. Vita esetén a feladónak kell a postára adást, illetve az elküldést igazolnia.

10. A Szerződés rendes-, rendkívüli felmondása; módosítása

10.1. A Szerződés rendes felmondása

10.1.1. A Szerződést annak határozott időtartamára tekintettel - a Szerződés 8.6. pontjában foglalt eset kivételével – a Felek rendes felmondás útján nem jogsultak megszüntetni.

10.2. Felmondás szerződésszegés miatt

10.2.1. Bérbeadó jogosult a Szerződést azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással felmondani Bérelő súlyos szerződésszegő magatartása (különösen: bérleti díj, villamos energia díj nem fizetése, rendeltetés-ellenes használat, szándékos károkozás, stb.) esetén, ha Bérelő a Bérbeadó tértivevényes levélben közölt felszólítása kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül sem szünteti meg a szerződésszegő magatartását. Késedelmes fizetés esetén az írásbeli fizetési felszólítás megküldésére a fizetési határidő eredménytelen elteltét követően kerülhet sor.

10.2.2. Bérelő jogosult a Szerződést azonnali hatállyal rendkívüli felmondással felmondani, ha Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatát neki felróható okból a Bérelő részére nem biztosítja, és a rendeltetésszerű használatot Bérelő ezirányú, tértivevényes levélben közölt felhívásának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül sem teszi lehetővé. Bérelő rendkívüli felmondása esetén Bérbeadó köteles az esetlegesen előre kifizetett használati díj időarányos részét visszafizetni a Bérlemény használatának megszűnésétől számított 15 napon belül.

10.3. A Szerződés módosítása

Szerződés módosítása csak írásban benyújtott javaslat alapján, Felek arra jogosult képviselőinek közös megegyezésével történhet. A módosításokat számozással kell ellátni, és az alapszerződéshez időrendi sorrendben csatolni kell.

10.4. Eljárás a Szerződés megszűnése esetén

10.4.1. A bérleti jogviszony megszűnésének a napján Bérelő köteles a Bérleményt haladéktalanul – míg a 8.6. pont szerinti rendes felmondás esetén legkésőbb a 90 naptári napos felmondási idő leteltéig – Bérbeadó birtokába adni, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban azt birtokba vette (a természetes elhasználódás figyelembe vételével). Ez a kötelezettség akkor is terheli Bérelőt, ha a bérleti jogviszonyból keletkezett, kiegyenlítetlen követelése áll fenn Bérbeadóval szemben. Ha Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének a napján a Bérleményt jogosulatlanul nem adja Bérbeadó birtokába, úgy ezen időszakra Bérelő a kikötött bérleti díj **kétszeresésének** megfelelő összeget használati díj jogcímén köteles megfizetni, ezt meghaladóan pedig minden olyan kárért felel, amely e nélkül nem következett volna be.

10.4.2. A Szerződés bármilyen módon való megszűnése esetén Felek a Bérlemény visszaadásáról (birtokbaadásáról) jegyzőkönyvet vesznek fel. Az Állomás minden készüléke, berendezése és tartozéka a Bérelő tulajdona és jelen Szerződés megszűnését követően is az marad.

10.4.3. Felek rögzítik, hogy a Szerződés a Bérlemény tulajdonosának megváltozása esetén megszűnik.

10.4.4. Amennyiben Bérbeadó a felmondás jogát Bérelő szerződésszegő magatartására visszavezethető okból gyakorolja, úgy Bérelőt kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nem terheli, illetve Bérelő erre tekintettel semmilyen igényvel nem élhet Bérbeadóval szemben.

11. Biztonságvédelmi előírások

A Bérelő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi a Bérbeadó <http://fotav.hu/kotelezo-adatok/tovabbi-adatkozvetetel/minoseg-kornyezet-biztonsag-lista/biztonsagvedelmi-kovetelmenyek/> internetes elérhetőségén található, „Üzemeltetési szerződések biztonságvédelmi követelményei”-ben foglaltakat, és kijelenti, hogy azt magára nézve kötelezőnek fogadja el és maradéktalanul betartja. Amennyiben a jelen Szerződés és az „Üzemeltetési szerződések biztonságvédelmi követelményei”-ben foglalt rendelkezések között eltérés van, úgy a jelen Szerződésben foglalt rendelkezések irányadóak.

12. Korrupcióellenes klauzula

12.1. Felek kötelesek működésük során a hatályos jogszabályok szerint eljárni és céljuk, hogy a korrupcióellenes, a tisztességes piaci magatartást szabályozó, versenyjogi, valamint fogyasztóvédelmi szabályoknak, továbbá az üzleti etika általánosan elfogadott szabályainak megfeleljenek, a Szerződés megkötése és teljesítése során ezeknek megfelelően járjanak el.

12.2. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a Szerződés feltételeinek kialakítását és a Szerződésen alapuló vagy annak teljesítése során tanúsított bármely üzleti vagy egyéb magatartást sem közvetlenül, sem közvetetten nem befolyásolta és befolyásolja a Felek, a Felek képviselője, megbízottja vagy velük bármilyen módon és formában kapcsolatban álló harmadik személyek részére történő értékkel bíró dolog átadása vagy átadásának ígérete, valamint bármilyen anyagi vagy személyes előny nyújtása vagy annak ígérete.

13. Záró rendelkezések

A Felek nem felelnek a jelen Szerződés szerinti kötelezettségük teljesítéséért azon esetekben, amikor olyan, bármely fél érdekkörén kívül eső, előre nem látható körülmény (vis maior) merül fel, amely megakadályozza a jelen szerződés teljesítését, illetőleg a szolgáltatás igénybevételét. Ilyen körülmény lehet különösen: háborús cselekmény, lázadás, szabotázs, robbantásos merénylet, súlyos energiaellátási zavar, természeti katasztrófa, munkabeszüntetés, járványügyi veszélyhelyzet, a honvédelemről szóló törvény, a rendőrségről szóló törvény alapján feljogosított szervek rendelkezésére tett intézkedés.

Felek a jelen szerződésben megnevezett személyek (így különösen, de nem kizárólagosan a kapcsolattartók) és elérhetőségek változásának/változtatásának jogát fenntartják azzal, hogy az ilyen változásról a változást követő 10 munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen Szerződés módosítását.

A Szerződéssel a Felek között azonos tárgyban történt bármilyen esetleges korábbi szerződés, a Szerződéssel ellentétes kommunikáció, egyetértés vagy megegyezés a Szerződés hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak. Az ÁFA mértékére és az adómegállapítás módjára az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadóak.

Felek kötelesek megkísérelni, hogy esetleges vitáikat békésen, bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék. Ennek érdekében – amennyiben azt az eset összes körülményei egyébként nem zárják ki, vagy az egyébként a Felektől nem várható el – értesítik a másik Felet a Szerződés teljesítésével kapcsolatos kifogásaikról, megjelölve annak ténybeli és jogi alapját és egyben egyeztetést kezdeményeznek, megjelölve annak javasolt időpontját.

Az egyeztető tárgyalásokat a Felek által közösen megállapított időpontban, azonban legfeljebb 7 (hét) munkanapon belül meg kell kezdeni. Az egyeztetést kezdeményező Fél abban az esetben jogosult a jogvita rendezése érdekében a további lépéseket megtenni, amennyiben az egyeztető tárgyaláson a másik Fél nem vesz részt, vagy nem kíván részt venni, illetve amennyiben a tárgyalások 3 (három) munkanapon belül nem vezetnek eredményre.

A Szerződés 3 (három) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) Bérbeadót, és 1 (egy) példány Bérletet illeti meg.

Felek a Szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Melléklet: Antenna elhelyezési helyszínrajz

Budapest, 2023. 05. 25.

Budapest, 2023. 05. 10.

Bérlő
Invitech ICT Services Kft.
Kis Albert nagykereskedelmi
vezérigazgató-helyettes,
Ökrös Imre infrastruktúra üzletág
igazgató

Bérbeadó
BKM Zrt.
Tamás Barna infrastrukturális
szolgáltatások igazgató,
Szabó István
számviteli és adózási főosztályvezető



Invitech ICT Services Kft.
1013 Budapest, Krisztina krt. 39.
Adószám: 25836965-2-44
HU25836965 2.