

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

cégnév: **FÖTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
adószám: 10941362-2-44
cégjegyzékszám: 01-10-042582
rövidített elnevezés: FÖTÁV Nonprofit Zrt.
bankszámlaszám: K&H Bank Zrt. 10401093-49564956-57501033
képviselő(i) neve, tisztsége: Tamás Barna üzemeltetési és ingatlangazdálkodási főosztályvezető és Szabó István pénzügyi és számviteli főosztályvezető
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

cégnév: **TUAN BAO FAMILY Korlátolt Felelősségű Társaság**
székhely: 1144 Budapest, Vezér u. 59/B3.em. 12.
cégjegyzékszám: 01-09-385822
rövidített elnevezés: TUAN BAO FAMILY Kft.
adószám: 29279586-2-42
statisztikai számjel: 29279586-4711-113-01
bankszámlaszám: 11714006-25987195
képviselő(i) neve, tisztsége: Nguyen Hoang Tuan, ügyvezető
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

PREAMBULUM

Bérbeadó nyilvános pályázati eljárást indított „A FÖTÁV Nonprofit Zrt. 1142 Budapest, Nezsider park. 12. sz. alatti, 29973/303 hrsz.-ú. 295 m²-es telkén elhelyezkedő 246 m² alapterületű épületének déli része 152 m² hasznos alapterülettel bérbeadása kereskedelmi vagy egyéb célú hasznosításra” tárgyában.

Jelen szerződés a Bérbeadó által közzétett, illetve a Bérlő részére 2021. június 14-én megküldött Ajánlattételi felhívás és dokumentáció, valamint a Bérlő arra adott 2021. június 24-én kelt ajánlata alapján készült.

A pályázat eredményéről a tájékoztatást Bérbeadó 2021. július 7-én küldte meg Bérlőnek.

A szerződéskötést megelőző pályázati eljárás során keletkezett iratokat úgy kell tekinteni, mint amelyek a jelen szerződés elválaszthatatlan részeit képezik, azzal együtt olvasandók és értelmezendők, különös tekintettel az alábbi dokumentumokra:

- a Bérbeadó által kiírt pályázati eljárás Ajánlattételi felhívása és dokumentációja,
- a Bérelő arra adott nyertes ajánlata.

Az említett dokumentumok fizikailag ugyan nem kerülnek csatolásra a szerződés szövegéhez, ám a Felek számára ismert azok tartalma. A fenti dokumentumok közötti, ugyanazon kérdésre vonatkozó bármely eltérés, ellentmondás, értelmezési nehézség esetén a dokumentumok hierarchiája a következő: jelen szerződés Ajánlattevő által az ajánlattételkor elfogadott szövege, az Ajánlattételi felhívás és dokumentáció, az Ajánlattevő nyertes ajánlata. A műszaki leírás, specifikáció jelen szerződés 1. sz. melléklete.

1. A szerződés tárgya, hatálya

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig - az általa teljes körűen ismert állapotban - bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, a FŐTÁV Nonprofit Zrt. 1142 Budapest, Nezsider park. 12. sz. alatti, 29973/303 hrsz.-ú. 295 m²-es telkén elhelyezkedő 246 m² alapterületű épületének déli része 152 m² hasznos alapterülettel (továbbiakban: Bérlemény) bérbeadása kereskedelmi vagy egyéb célú hasznosításra" ellátása céljára. A Bérlemény alaprajza jelen Szerződés 2. sz. mellékletét képezi.

1.2. A Bérbeadó és a Bérelő megállapodnak abban, hogy a szerződés mindkét fél által történt aláírást követően, a későbbi aláírás időpontjában jön létre érvényesen és a Bérlemény Bérelő számára történő birtokbaadása napján lép hatályba. A szerződést a felek a hatálybalépés napját követő 5 (öt) éves határozott időtartamra (továbbiakban: bérleti időszak) kötik, mely a bérleti időszak lejártak lejártát legalább 90 (kilencven) nappal megelőzően a Bérbeadóval írásban közölt Bérelői igénybejelentés esetén lejáratkor meghosszabbítható legfeljebb további 5 (öt) év időtartammal, Felek közös írásbeli megállapodása alapján. A bérleti szerződés időtartama, a meghosszabbításokkal egybeszámítva, nem haladhatja meg a 10 (tíz) évet. A bérleti időszak kezdő időpontja megegyezik a Bérlemény átadásának (birtokbaadás) időpontjával. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

1.3. A Bérbeadó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy tulajdonosa a Bérleménynek, és kizárólagosan jogosult a Bérlemény bérbeadására, hasznosítására. Bérbeadó szavatolja, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga a Bérleményen, amely Bérelőt akadályozná vagy korlátozná a Bérlemény használatában.

2. Kijelentések és szavatosságvállalások

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 társadalmi szervezet, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen megállapodás teljesítését akadályozná,
- b) a szerződés teljesítésére műszakilag, gazdaságilag- és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel

- c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisában, vagy a Bérbeadó felhívására 3 (három) napon belül átad egy 30 (harminc) napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,
- d) a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, egyben
- e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbieket szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát a jelen szerződés hatálya alatt fenntartja, továbbá tulajdonosi szerkezetét a Bérbeadó előtt megismerhetővé teszi,
- f) 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 nem állítja helyre a Bérbeadó a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 5 (öt) napon belül, úgy a Bérbeadó jogosult választása szerint jelen szerződéstől elállni, illetőleg – ha az eredeti állapotot nem lehet helyreállítani – a szerződést azonnali hatállyal felmondani /ide nem értve az a) pont szerinti csődeljárás esetét/. A Bérbeadó ilyen esetben köteles a Bérbeadó kárait és költségeit megtéríteni.

Bérbeadó a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény (KATA-törvény) 13.§ (2) bekezdésének történő megfelelés érdekében nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírásakor kisadózónak minősül/nem minősül. Bérbeadó a változást megelőzően - a változás kezdő időpontjának megjelölésével - köteles tájékoztatni a Bérbeadót a kisadózói jogállásának megszűnéséről vagy újrakezelenkezéséről.

3. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

3.1. A Bérbeadó a Bérleményt a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel köteles a Bérbeadónak átadni. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény az átadásakor a 4.2. pontban foglaltak alkalmazásával rendeltetésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérbeadót a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

3.2. A Bérbeadó köteles arra, hogy az őt terhelő munkákat elvégezze, gondoskodjon az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a Bérleményt fenyegető károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.

3.3. A Felek kizárják a Bérbeadót terhelő cserehelyiség biztosítási kötelezettséget.

3.4. A Bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj, illetve egyéb közüzemi (közszolgáltatási) vagy szolgáltatási díj tartozás és költségek erejéig (ideértve a Bérlemény késedelmes visszaadásának esetét is) a Bérbeadónak a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. A Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítást. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérbeadó kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítást is megakadályozta, a Bérbeadó jogosult zálogjogát

bármikor, korlátozás nélkül bírósági úton érvényesíteni. A Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:337. § (3) bekezdésében meghatározott határidő elmulasztása esetén nem szűnik meg a Bérbeadó zálogjoga a fedezetet nyújtó vagyontárgyakon.

Ha a Bérelő a zálogjoggal terhelt vagyontárgyat a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a vagyontárgynak a Bérelő költségén való visszaszállítását.

3.5. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti. Az arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást a Bérelő 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.

4. A Bérelő jogai és kötelezettségei

4.1. Bérelő jogosult a Bérlemény kizárólagos használatára a bérleti időszak alatt.

4.2. A Bérlemény rendeltetés- és szerződészerű használatra alkalmassá tétele és folyamatos karbantartása, állapotmegőrzése, továbbá takarítása a Bérelő feladata és költsége. A Bérlemény bérbeadásának időpontjában fennállt műszaki szint, illetve a használat biztosításához szükséges karbantartási, állapotmegőrzési munkálatok minden költsége Bérelőt terheli. A Bérelő köteles a Bérlemény rendeltetésű használatához és az állagmegóváshoz szükséges karbantartási munkák térítés nélküli elvégzésére, azonban ezt meghaladóan a Bérleményre vonatkozó munkálatok végzésére, így különösen: felújításra, átalakításra, helyreállításra, bővítésre csak a Felek erre vonatkozó külön írásbeli megállapodása alapján, az abban foglalt feltételek szerint jogosult.

4.3. A Bérelő köteles a Bérleményt a rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni. Amennyiben a Bérelő a Bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult felmondani a szerződést azonnali hatállyal.

4.4. Ha a Bérleményben, annak berendezéseiben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérelő magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérelőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

4.5. A Bérelő reklámhordozót kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el.

4.6. A Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérleményben csak a jelen szerződésben rögzített tevékenységet folytathat, és ettől csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, valamint az illetékes hatóságok részéről esetlegesen szükséges engedélyeknek megfelelően térhet el. A Bérelő köteles a szükséges hozzájárulások, illetve engedélyek beszerzésére és Bérbeadó részére történő bemutatására.

4.7. A Bérleményt érintő bérleti jog bármely módon történő megosztásához, átruházásához, az albérletbe, vagy harmadik személy használatába adáshoz, továbbá

közműcsatlakozások átépítéséhez, mérőórák átírásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

4.8. A Bérelő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérleményt károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.

4.9. A Bérelő a keletkezett nem kommunális hulladékainak jogszabályi előírásoknak megfelelő gyűjtéséről, elszállítatásáról gondoskodni köteles, mint a hulladék birtokosa. Az itt megjelölt kötelezettség teljesítésére a szerződés 8. pontjában hivatkozott Biztonságvédelmi követelmények környezetvédelemre vonatkozó előírásai az irányadóak.

4.10. Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása és külön megállapodás nélkül a bérleményben átalakítást és (a rendszeres és rendeltetésszerű használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével) értéknövelő beruházást nem végezhet. A bérleti díj összegébe a Bérelő által a Bérleményen végrehajtott értéknövelő beruházások összege legfeljebb 50 (ötven) %-os mértékben számítható be a Feleknek az adott értéknövelő beruházás elvégzését megelőzően megkötött, erre vonatkozó írásos megállapodása esetén. A Felek kijelentik, hogy megállapodás hiányában a Bérelő a Bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére nem jogosult elvégezni. Amennyiben a Bérelő megállapodás hiányában végez az állagmegóvást, vagy a szükséges karbantartást meghaladó tevékenységet (ideértve bármely értéknövelő beruházást is), ellenérték megtérítésére nem tarthat igényt, és a Bérbeadó felszólítására köteles az eredeti állapot helyreállítására. Bármilyen a Bérleményt érintő munkálat kizárólag valamennyi szükséges hatósági engedély, hozzájárulás birtokában, az irányadó szabványoknak megfelelő kivitelezés mellett végezhető.

4.11. Amennyiben a Bérelő a Bérleményt jogosulatlanul alakította át, a Bérbeadó felhívására – a Felek ettől eltérő írásbeli megállapodása hiányában – köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

4.12. Engedély nélküli albérletbe, vagy használatba adás, illetve engedély nélküli beruházások elvégzése, valamint jogalap nélküli birtoklás esetén a Bérelő **kötbért** köteles fizetni a Bérbeadónak. A hibás teljesítési kötbér mértéke az engedély nélküli beruházások elvégzése esetén: 3 (három) hónapra vonatkozó bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg; az engedély nélküli albérletbe, vagy használatba adás, valamint a jogalap nélküli birtoklás esetén: az engedély nélküli albérletbe, vagy használatba adás, illetve a jogalap nélküli birtoklás idejére számított bruttó bérleti díj kétszerezésének megfelelő összeg. A kikötött kötbér megfizetése a Bérelőt nem mentesíti a bérleti díj, illetve a jogalap nélküli birtoklás idejére járó, 6.3. pont szerinti használati díj megfizetése alól. A Bérelő köteles a Bérbeadónak a kötbért meghaladó kárát is megtéríteni. Bérbeadó a kötbér érvényesítése mellett választása szerint élhet az azonnali hatályú felmondás lehetőségével is a szerződés 6.2. pontjában foglaltak alkalmazásával. A kötbér és az azon felüli kártérítés összegét a Bérbeadó jogosult a Bérelő által fizetett óvadék összegébe beszámítani.

4.13. Amennyiben a Bérelő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérelő és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a Bérleményt maga használta volna. Amennyiben a Bérelő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül

adja albérlébe vagy engedi át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

4.14. A rendeltetésszerű használatot egyik Bérlő sem akadályozhatja a további Bérlőkkel, ill. Bérbeadóval szemben (Pl. közös használatú ingatlan terek, hulladéktároló, kis kapu/gépkocsi behajtó kapu megközelítése/használata) A bérlemény lezárását ezen feltétel teljesülése mellett jogosult a Bérlő elvégezni.

4.15. Bérlő köteles az esetlegesen általa okozott környezeti kár felszámolásáról gondoskodni, valamint annak minden költségét viselni.

4.16. A Bérlő köteles a Bérlemény tűzvédelméhez kapcsolódó, használati szabályokra vonatkozó jogszabályi kötelezettségeket teljesíteni, köteles a Biztonságvédelmi előírásoknak megfelelni (különösen – méretezés alapján tűzoltó készülékek kihelyezése, fenntartása kiürítési feltételek dokumentált biztosítása, elhelyezési/parkolási terv készítése stb.)

5. Bérleti díj és fizetési feltételek

5.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a **bérleti díjat** Bérlő nyertes pályázati ajánlatának megfelelően az alábbiak szerint határozzák meg: **167 200,- Ft + ÁFA/hó**, azaz Egyszázhatvan hétezer-kettőszáz forint + ÁFA/hó. Amennyiben birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített átadás-átvételi időpont tört hónapot eredményez, úgy a Felek között az elszámolás erre a hónapra időarányosan történik.

5.2. Rezsiköltségek:

Felek megállapodása alapján a Bérlemény valamennyi költségét, rezsiköltségét, így különösen a közüzemi díjakat Bérlő viseli.

- a) Amennyiben a Bérleményben igénybevett valamely közszolgáltatás egyedi, hitelesített almérővel önállóan mérhető (jelen esetben a bérbeadáskor ez(ek) az alábbiak: elektromos áram, kommunális hulladék), az üzemeltetéshez szükséges ezen közüzemi szolgáltatásokat a Bérlő önállóan veszi igénybe, szerződik az illetékes Szolgáltatókkal, és köteles megfizetni közvetlenül a Szolgáltatónak a felmerülő díjakat. Bérlő köteles Bérbeadó írásbeli jóváhagyását kérni a közmű csatlakozásokhoz szükséges almérők be- illetve kiépítéséhez. Az üzemeltetés során felmerülő díjakat (áram, víz, csatorna, gáz, hulladékszállítás) Bérlő viseli és fizeti meg.
- b) Azon közszolgáltatások díjának elszámolása, melyek a Bérleményben önállóan egyedi, hitelesített almérővel nem mérhetők, havonta utólag, a bérelt terület arányában történik, ami több bérlő együttes használata esetén a Bérlők együttes igénye szerint, a Bérbeadó hozzájárulásával, jelen szerződés módosításával módosítható egyedi, hitelesített almérők beépítése alapján történő elszámolásra.

5.3. A bérleti díj összegét havonta, első alkalommal a Bérlemény birtokbaadását követően 10 (tíz) munkanapon belül kell a Bérlőnek megfizetnie. A későbbiekben előre, a tárgyhót megelőző hó 30. napjáig kell a Bérlőnek a bérleti díjat megfizetnie.

5.4. Bérbeadó jogosult arra, hogy a bérleti díjat 12 (tizenkettő) havonta – első alkalommal 2022. január 01. napjától - a KSH által hivatalosan közzétett – szolgáltatásokra vonatkozó-fogyasztói árindex mértékével, a Bérló külön beleegyezése és erre vonatkozó külön szerződésmódosítás nélkül, a Bérló előzetes írásbeli értesítésével megemelje. Bérbeadó a megemelkedett bérleti díjat minden évben a tárgyév március 1-jétől közlendően január 1-jére visszamenő hatállyal érvényesítheti.

Felek kijelentik, hogy tárgyév január 1-je és a közlés hónapjának utolsó napja közötti időszakra eső bérleti díj növekmény elszámolására a közlés hónapját követő hónapról kiállított számlában kerül sor. Felek rögzítik, hogy a fogyasztói árindex csökkenése nincs hatással a bérleti díj mértékére.

5.5. Az ÁFA mértékére és az adómegállapítás módjára az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.

5.6. A Bérló a bérleti díj összegét, a Bérbeadó által kiállított számla ellenében havonta előre köteles megfizetni, a Bérbeadó jelen szerződésben vagy a számlán megjelölt bankszámlájára való átutalással. Az 5.1. b) pont szerinti rezsiköltséget Bérló a tárgyhót követő hónap 30. napjáig köteles Bérbeadó számlája ellenében megfizetni a Bérbeadó jelen szerződésben, vagy a számlán megjelölt bankszámlájára történő banki átutalással.

5.7. A Bérló késedelmes fizetése esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155 § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti mértékű törvényes késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni.

5.8. A Felek megállapodnak, hogy Bérló óvadék fizetésére köteles. A birtokbaadást megelőzően Bérló a Bérlemény **3 (három) havi bruttó bérleti díjának megfelelő összegű óvadékot** köteles megfizetni Bérbeadó részére úgy, hogy az legkésőbb a birtokbaadást megelőző napon Bérbeadó számláján jóváírásra kerüljön. Az óvadék beérkezése a birtokbaadás, a szerződés hatályba lépésének feltétele, melyet Bérló köteles hitelt érdemlően (pl. banki átutalási bizonylattal) igazolni.

Amennyiben az óvadék összegéből bármilyen jogcímen levonás történik a Bérbeadó részéről, a Bérló köteles az óvadék összegét 15 (tizenöt) napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni. A bérleti díj összegét érintő 5.4. pont szerinti, vagy egyéb módosítás esetén az óvadék összegét a módosított díj mértéke háromszorosának megfelelő összegre ki kell egészíteni 15 (tizenöt) napon belül.

Felek rögzítik, hogy az óvadék összegével a szerződés megszűnése esetén egymással elszámolnak. A Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből a Bérló által a Bérleményben okozott kárt helyreállítani. Az óvadék összegéből a Bérbeadó levonhatja az esetlegesen elmaradt bérleti díjakat, az azok után számított késedelmi kamatot, valamint a meg nem fizetett rezsiköltségeket, azok kamatait, továbbá a Bérleményben okozott kárt is, továbbá a 4.12. pontban meghatározott kötbér, a 6.3. pont szerinti használati díj összegét.

Egyebekben az óvadék (illetve az abból fennmaradó összeg) a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló részére kamatmentesen visszajár.

6. A bérleti szerződés felmondása, megszűnése

6.1. Rendes felmondás: A szerződést bármelyik Fél jogosult indoklás nélkül 60 (hatvan) napos felmondási idő megtartásával felmondani a másik Félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával. A felmondási idő kezdőnapja az erre vonatkozó nyilatkozat másik félhez történő kézbesítésének napja.

6.2. Rendkívüli felmondás: A bérleti díj vagy a Bérlet terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérlet legalább 15 (tizenöt) napos határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre írásban felszólította, és a Bérlet e határidő elteltéig sem teljesítette fizetési kötelezettségét.

A Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést akkor is, ha a Bérlet olyan, szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, amely a Bérbeadóra súlyos joghátránnyal jár. Ilyennek minősül különösen, de nem kizárólagosan a Bérlemény nem rendeltetésszerű használata, vagy jogosulatlan albérletbe, használatba adása, engedély nélküli beruházások elvégzése, vagy a szerződésben szabályozott, az óvadék kiegészítésére vonatkozó Bérleti kötelezettség elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése. Bérbeadó ezekkel összefüggésben felmerült kára megtérítésére is jogosult.

6.3. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlet köteles a Bérleményt haladéktalanul a Bérbeadó birtokába visszaadni, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban azt birtokba vette. Ez a kötelezettség akkor is terheli a Bérletet, ha a bérleti jogviszonyból keletkezett, kiegyenlített követelése áll fenn a Bérbeadóval szemben. Ennek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a Bérlet egyidejű értesítése mellett birtokba lépni, a Bérlemény szerződés szerű visszaadásáig – 4.12. pont szerinti kötbéren felül - a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat felszámítani. A Bérlet ezt meghaladóan minden olyan kárért felel, amely e nélkül nem következett volna be.

A Bérlemény visszaadásáról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

A Bérlet mindazt, amit a saját költségén a Bérleményben felszerelt, a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelheti.

Bérlet a Bérleti Szerződés megszűnése esetén köteles gondoskodni arról, hogy mindazok, akik az engedélyével, vagy a Bérletre való tekintettel a Bérleményben tartózkodnak, a Bérleményt elhagyják.

A Bérlet a bérleti jogviszony megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki a Bérleményt bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

6.4. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés a Bérlemény tulajdonjogának átruházása esetén megszűnik.

6.5. Amennyiben a Bérbeadó az elállási, vagy felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nem terheli, illetve a Bérlet erre tekintettel semmilyen igénnyel nem élhet a Bérbeadóval szemben.

7. Kapcsolattartás

7.1. 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.

A Bérbeadó esetében:

A Bérlő esetében:

7.2. 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.

8. Biztonságvédelmi előírások

A Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi a Bérbeadó www.fotav.hu <http://www.fotav.hu> internetes elérhetőségén található, „Megbízási szerződések biztonságvédelmi követelményei”-ben foglaltakat, és kijelenti, hogy azt magára nézve kötelezőnek fogadja el és maradéktalanul betartja.

9. Összeférhetlenség

A Bérő kijelenti, hogy szerződéses feladatai ellátásához a Bérő munkavállalóját munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében nem alkalmazza. A Bérő kijelenti továbbá, hogy a vállalkozás a Bérő munkavállalójának érdekeltiségébe nem tartozik és nincs olyan vezető tisztségviselője, amely a Bérő munkavállalója.

A Bérő köteles gondoskodni arról, hogy az általa igénybe vett alvállalkozók, illetve egyéb közvetlenül vagy közvetetten közreműködő természetes vagy jogi személyek, illetve mindezek további közreműködői is megfeleljenek a fenti rendelkezéseknek. A Bérő tudomásul veszi, hogy ezen rendelkezések megsértése jelen szerződés azonnali hatályú felmondásával járhat.

10. Korrupcióellenes klauzula

10.1. A 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 járnak el.

10.2. A 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.

10.3. A Bérő köteles gondoskodni arról, hogy az általa igénybe vett alvállalkozók, munkavállalók, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében foglalkoztatott, illetve egyéb közvetlenül vagy közvetetten közreműködő természetes vagy jogi személyek („közreműködők”) jelen szerződés teljesítése során tanúsított és általános üzleti magatartása megfeleljen a jelen rendelkezéseknek.

A Bérő köteles megfelelően gondoskodni arról, hogy az általa igénybe vett közreműködők és a azok által igénybe vett esetleges további közreműködők a Bérő által teljesített szerződéses árból határidőben megkapják a közreműködésük ellenértékét.

A Bérő kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő a Bérő által igénybe vett bármely közreműködő részére, amennyiben ezen minőségét hitelt érdemlően igazolja a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos adatokat kiszolgáltassa, különösen a Bérő által a Bérő részére teljesített kifizetések összegét és időpontját.

A jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén a Bérő választása szerint jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani vagy attól elállni.

11. Egyéb rendelkezések

11.1. A Bérelő és a Bérbeadó nem felel a szerződés szerinti kötelezettsége teljesítéséért azon esetekben, amikor olyan, bármely Fél érdekkörén kívül eső, előre nem látható körülmény (vis maior) merül fel, amely megakadályozza a szerződés teljesítését, illetőleg a szolgáltatás igénybevételét. Ilyen körülmény lehet különösen: háborús cselekmény, lázadás, szabotázs, robbantásos merénylet, súlyos energiaellátási zavar, természeti katasztrófa, munkabeszüntetés, járványügyi vészhelyzet, a honvédelemről szóló törvény, rendőrségről szóló törvény alapján feljogosított szervek rendelkezésére tett intézkedés. Felek rögzítik, hogy vis maiorra történő hivatkozáskor az okokat kellő részletességgel kell megjelölni, és az okoknak világosnak, valósnak és okszerűnek kell lenniük. Felek a vis maiorral kapcsolatos eljárásra az akadályközlés szabályait alkalmazzák.

11.2. A jelen szerződéssel a Felek között azonos tárgyban történt bármilyen esetleges korábbi, a jelen szerződéssel ellentétes kommunikáció, egyetértés, megegyezés vagy szerződés hatályát veszti.

11.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Ptk. rendelkezései irányadóak.

11.4. A 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.

11.5. Jelen szerződés kizárólag a Felek közös megegyezése alapján, írásban módosítható, kivéve, ha jelen szerződés ettől eltérően rendelkezik.

11.6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti szerződésben megállapított határozott idő eltelte után a Bérelő a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó nem tiltakozik, ez nem eredményezi a szerződés határozatlan időtartamúvá való átalakulását.

11.7. Bérelő az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. Korm. rendelet 50. § (1a) pontja alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül. Nyilatkozik továbbá, hogy tudomásul veszi, hogy ennek változása esetén arról haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni. Tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést Bérbeadó felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll. Az átlátható szervezet fogalmát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja határozza meg.

11.8. Ha jelen szerződés valamely rendelkezése semmis, érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen lenne, vagy azzá válna, helyébe a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő, végrehajtható rendelkezés lép. A semmis, érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen

rendelkezések a fennmaradó részek jogszerűségét, érvényességét vagy kikényszeríthetőségét nem érintik, és nem csorbítják

11.9. 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 (tíz) munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

11.10. A Felek kijelentik, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja

Jelen szerződés 2 (kettő) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) a Bérbeadót és 1 (egy) példány a Bérlőt illeti meg.

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Műszaki leírás, specifikáció
2. sz. melléklet: Bérlemény alaprajza

Budapest, 2021.08.26.

Budapest, 2021.08.30.

.....
FŐTÁV Nonprofit Zrt.

Bérbeadó

képviselek:

Tamás Barna

üzemeltetési és ingatlangazdálkodási
főosztályvezető

és

Szabó István

penzügyi és számviteli főosztályvezető

.....
TUAN BAO FAMILY Kft.

Bérlő

képviselek:

Nguyen Hoang Tuan

TUAN BAO FAMILY Kft.

1144 Budapest

Vezér u. 59/B. 3/12.

Adószám: 29279586-2-42



FŐTÁV BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ
NONPROFIT ZRT.

KÖR BUDAPEST

2

MELLÉKLETEK

Műszaki leírás, specifikáció

Elvárt minőségi színvonal

A FŐTÁV Nonprofit Zrt. 1142 Budapest, Nezsider park. 12.sz. alatti, 29973/303 hrsz.-ú. 295 m²-es telkén elhelyezkedő 246 m² alapterületű épületének déli része 152 m² hasznos alapterülettel bérbeadása kereskedelmi vagy egyéb célú hasznosításra”, a Bérbeadó által előzetesen meghatározott műszaki feltételek teljesülése mellett valósulhat meg.

- A rendeltetésszerű használatot egyik Bérő sem akadályozhatja a további Használóval szemben. Az épületrész/bérlemény lezárását ezen feltétel teljesülése mellett jogosult a Bérő elvégezni.
- Biztonságvédelmi előírásoknak való megfelelés (különösen – méretezés alapján tűzoltó készülékek kihelyezése, kiürítési feltételek dokumentált biztosítása, elhelyezési/berendezési terv készítése stb.)
- Őrzés-védelem saját bérleményen belüli kialakítása
- Távfűtés, víz-csatorna és az elektromos közüzemi díjak elszámolása a bérelt terület arányában vagy hiteles közműmérő szerint történik,
- Napi működéshez szükséges feltételek (pl. hulladékszállítási szerződés kötése), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítása, fenntartása, üzemeltetése a bérleti időszak alatt (nyílászárók, fűtés rendszer, ajtók-zárak-rácsozat karbantartása, elektromos és HMV és ivóvíz ellátási rendszer karbantartása)
- üzemszerű működésre alkalmas közreműködői személyzet biztosítása a vállalt funkciónak megfelelően

Szabályozottság:

A Bérő köteles valamennyi a tevékenységére és a szolgáltatására vonatkozó hatályos jogszabályokat és előírásokat betartani, illetve a működése feltételeit ezek szerint megteremteni és fenntartani.

A közreműködőknek rendelkezniük kell az általuk végzett tevékenységhez szükséges egészségügyi alkalmasságot igazoló okirattal.

Igazoltság:

A Bérő köteles a tevékenységéhez és a szolgáltatásához szükséges valamennyi engedélyt beszerezni a szerződés aláírásától számított egy hónapon belül, majd azokat bemutatni a Bérbeadónak.

Kötelezettségek:

- A Bérő által bére vett épületrész terület a tevékenységének ellátásához való alkalmassá tétele és folyamatos karbantartása, továbbá takarítása a Bérő feladata.
- Betartja a Bérbeadó – a FŐTÁV Nonprofit Zrt. – belső szabályzatait és előírásait, különös tekintettel a vonatkozó tűz-, munka-, és vagyonvédelmi, továbbá rendészeti szabályokat.

A Bérő saját döntésén alapuló lehetőségei:

A Bérő jogosult saját költségén a bérelt épületrészt és annak berendezéseit, tárgyi felszerelését részben vagy egészben felújítani, illetve cserélni a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés és előzetes írásbeli hozzájárulása, a felek írásos megállapodása alapján. Azonban az eredeti állapotokat köteles visszaállítani a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – kivéve, ha erről a Felek másként állapodnak meg.

Telephely leírása:

FŐTÁV Nonprofit Zrt. 1142 Budapest, Nezsider park 12. cím alatti telephelye (a csatolt épületraajz szerint)

A telephely önálló úszótelken elhelyezett üzemépületként és részben önálló kiskereskedelmi üzletként használt épület, melynek üzemi része részben, mint tartózkodó felújításra került. Az ingatlan déli részében található az egykori kiskereskedelmi üzlettér, az ELMŰ elektromos transzformátor, és az objektum fűtését biztosító hőközponti helyiség is., A bérbeadandó épületrész a volt kiskereskedelmi üzlet, és a nem használt üzemi területek együttes alapterülete 152 m² alapterülettel. Állapota a megválasztott funkciótól függően felújítást, korszerűsítést igényel. Elhelyezkedése alapján alkalmas telephely vagy cégközpont, vagy más kiskereskedelmi szolgáltatási szerep megvalósítására, de zavaró hatású tevékenységre nem hasznosítható a lakókörnyezet miatt!



FOTÁV BUDAPESTI
FÁVHÓSZOLGÁLTATÓ ZRT.
1144 BUDAPEST

ELISMERVÉNY

Szerződés aláírt példányának átvételéről

Partner neve: Tuan Bao Family Kft.

Címe: 1144 Bp. Vezér u 59/B III./2.

Átvevő neve:

Szerződés száma: SZE 010836

Szerződés tárgya:

Budapest XIV. Klezliker park 12. beépítésgenerálási
belső szerződés

Alulírott kijelentem, hogy a mai napon 1 példány aláírt szerződést átvettem:

Dátum	Időpont	Átvevő személy neve nyomtatott betűvel	Átvevő aláírása
<u>2021.08.30.</u>	<u>15.23.</u>		

TUAN BAO FAMILY Kft.
1144 Budapest
Vezér u. 59/B. 3/12.
Adószám: 29279586-2-42

Készült 1 példányban:

- 1 pld FOTÁV Zrt.