A NÖF NONPROFIT KFT. RÉSZVÉTELÉVEL EGY ÉVET MEG NEM HALADÓ HATÁROZOTT IDŐTARTAMRA VERSENYEZTETÉS MELLŐZÉSÉVEL LÉTREJÖTT INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI

Hatályos: 2025. június 09. napjától

A **NÖF Nemzeti Örökségvédelmi Fejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; 01-09-324951 cégjegyzékszámon nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószám: 23176605-2-43; önálló képviseletében eljár: Oláh Zsanett, ügyvezető; a továbbiakban: **Bérbeadó**) bérbeadóként több ingatlanbérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti szerződés**) egy évet meg nem haladó határozott időtartamra versenyeztetés mellőzésével történő megkötéséhez az alábbi általános szerződési feltételeket (a továbbiakban: **ÁSZF**) határozza meg.

*****

1. SZERZŐDÉSES TARTALOMMÁ VÁLÁS, SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK ÜTKÖZÉSE

1.1. A Bérbeadó a jogszabályoktól, a szokásos szerződési gyakorlattól vagy a Felek között esetlegesen korábban alkalmazott feltételtől lényegesen eltérő általános szerződési feltételekről ***félkövér és dőlt szövegezéssel*** külön is tájékoztatja a bérlőként vele szerződő felet (a továbbiakban: **Bérlő**; a Bérbeadó és a Bérlő együttesen: **Felek**; a Felek bármelyikének említése esetén: **Fél**).

1.2. Ha a jelen ÁSZF-ben foglalt általános szerződési feltételek valamelyike és a Bérleti szerződés más feltétele egymástól eltér, az utóbbi válik a szerződés részévé.

2. A FELEK MEGÁLLAPODÁSA, A BÉRLEMÉNY BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

2.1. A Bérleti szerződés alapján a Bérbeadó a vagyonkezelésében vagy más jogcímen az üzemeltetésében lévő ingatlan meghatározott része (a továbbiakban: **Bérlemény**) időleges használatának átengedésére, a Bérlő a Bérlemény átvételére és bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti Díj**) megfizetésére köteles.

2.2. A Bérlemény birtokának átruházásáról és visszaadásról a Felek jegyzőkönyvet (a továbbiakban: **Jegyzőkönyv**) vesznek fel.

3. A HASZNÁLAT FELTÉTELEI

3.1. ***A Bérlő a Bérleti szerződés aláírásával elismeri, hogy a Bérleményt a Bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt a céljának megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta.***

3.2. ***A Bérlő kizárólag a Bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja a Bérleményt.*** A műemléki védettség alatt álló Bérleményt a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni.

3.3. ***A Bérlő a Bérleményhez méltatlan, különösen a jóerkölcsbe ütköző, mások nyugalmának megzavarására vagy megbotránkozás keltésére alkalmas magatartásoktól köteles tartózkodni, ilyen magatartást a Bérlemény használata során készült szellemi alkotás sem tartalmazhat, és mindezeket köteles a részéről a Bérleti szerződés szerinti tevékenység végzése kapcsán ott tartózkodókkal is betartatni.***

3.4. ***A Bérlő a Bérleményen történő bármilyen jellegű átalakítási igényét köteles előzetesen írásban jelezni Bérbeadó részére, az átalakítással kapcsolatban Bérbeadónak jóváhagyási joga van. A***

műemléki védettség alatt álló Bérleményt érintő munkálatokat a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságnál a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően engedélyeztetni kell. Amennyiben a Bérlő elmulasztja a Bérbeadó előzetes jóváhagyását beszerezni vagy nem tesz eleget a műemlékkel kapcsolatos jogszabályi előírásoknak, úgy köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá ha az általa elvégzett átalakítással a Bérleményben kárt okoz, úgy köteles Bérbeadó részére teljes kártérítést fizetni.

3.5. *A Bérleményben található műemlék bútorokat mozgatni, használni – kivéve annak háttérdíszletként történő használatát – a Bérlő nem jogosult. A Bérlő a Bérbeadóval való előzetes egyeztetésnek megfelelően jogosult a szükséges előkészítő, díszletépítési munkálatok, leszerelési munkák lefolytatására, műszaki felszerelések és egyéb berendezések elhelyezésére és a vendégekkel, közreműködőkkel való ott tartózkodásra. Falakon, padlón, oszlopokon sérüléssel járó rögzítés a Bérlő számára nem engedélyezett. A Bérlő fokozottan figyelni köteles a Bérlemény burkolatainak, padlójának, egyéb felületeinek védelmére. Füstgép használata tilos.*

3.6. *A Felek egyetértőleg rögzítik, hogy amennyiben a Bérlő a légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 71. § 35., 36. vagy 50. pontja szerinti pilóta nélküli légijárművet, pilóta nélküli légijármű-rendszert vagy pilóta nélküli játék légijárművet kíván használni (a továbbiakban együttesen: Drón) a Bérleti szerződés időtartama alatt, úgy a Bérleti szerződés aláírásával a Bérlő kijelenti és szavatolja, hogy a Drón használatára irányadó hatósági előírásokat betartja és betartatja, a Drón használatához esetlegesen szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezte vagy beszereztette, és azokat rendelkezésre tartja. Jelen szavatosságvállalás megsértéséből eredő valamennyi kárért a Bérlő felel, a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.*

3.7. *A Bérlemény használatának joga a Bérlőt a Bérleti szerződésben foglaltak szerint kizárólagosan, avagy más bérlőkkel vagy a helyszín látogatóival közösen illeti meg.*

3.8. *A Bérbeadó kizárja a felelősségét a Bérlő, illetőleg az általa a Bérleti szerződés szerinti rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben használatra feljogosított személyek által a Bérlemény területére bevitt ingóságokban keletkezett károkért.*

4. BÉRLETI DÍJ, VÁLASZTHATÓ BÉRLETI DÍJ ÉS TÉTELES ELSZÁMOLÁSÚ BÉRLETI DÍJ

4.1. *A Bérleti Díj vagy a Bérlemény helyett a Bérleti szerződésben meghatározott más helyiségek, épületrészek és területek (a továbbiakban együttesen: Választható Bérlemény) használatának választása esetére a Bérlőt terhelő Választható Bérleti Díj teljes összegének megfizetéséig a Bérbeadó megtagadhatja a Bérlemény birtokának átruházását.*

4.2. *A Bérbeadó a Bérleti Díj és a Választható Bérleti Díj díjbekérő alapján előlegként történő megfizetéséről a jóváírás dátumával megegyező teljesítési időponttal előlegszámlát állít ki, és a bérleti időszakot követő 8 (nyolc) napon belül a Bérbeadó a bérleti időszak utolsó napjával megegyező számviteli teljesítési nappal egymás közötti elszámolást követően 8 (nyolc) napos fizetési határidővel végszámlát állít ki a Bérlő számára.*

4.3. *Ha a Bérlő a Bérleti Díjat a Választható Bérlemény használatának választását megelőzően megfizette, úgy a Felek a Bérleti Díj és a Választható Bérleti Díj esetleges különbözetét a bérleti időszak utolsó napjától számított 8 (nyolc) napon belül elszámolják, továbbá megfizetik vagy visszafizetik azt a másik Félnek.*

4.4. *Amennyiben a Bérleti szerződésben kikötött jogával élve a Bérlő a Bérlemény és a Választható Bérlemény meghatározott helyiségei, épületrészei és területei használatának időtartamát egyoldalúan meghosszabbítja, a Felek a Bérleti szerződésben kikötött tételes elszámolású bérleti díjat a bérleti időszak utolsó napjától számított 8 (nyolc) napon belül kötelesek elszámolni, és a Bérlő köteles azt átutalásra szóló fizetési megbízással megfizetni a Bérbeadónak.*

4.5. *A Bérbeadó – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l)*

pontjától eltérően – az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján úgy döntött, hogy az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadását, haszonbérbeadását adókötelessé teszi.

5. ÓVADÉK

5.1. ***Amennyiben a Felek a Bérleti szerződésben a Bérlő által megfizetett pénzen óvadékot alapítanak, úgy a Bérbeadót az óvadékon – a fizetési számláján történt jóváírásakor – megilleti a használat és rendelkezés joga.***

5.2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó óvadékból történő közvetlen kielégítési joga megnyílik, ha a Bérlő bármely kötelezettségének nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik. Ebben az esetben a Bérbeadó a Bérlőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozattal az óvadékot, vagy annak egy meghatározott részét felhasználhatja követelése kielégítésére.

5.3. Amennyiben a Bérlő a Bérleményt a Bérbeadónak szerződésszerűen visszaadta és a bérleti jogviszonnyal, illetve annak megszűnésével kapcsolatban a Bérbeadóval szemben semmilyen tartozása nincs, ***a Bérbeadó a Bérleti szerződés megszűnését követő 30 (harminc) napon belül*** a neki megfizetett és fel nem használt óvadékot az azt megfizető fél fizetési számlájára való átutalási megbízással visszafizeti.

6. KAPCSOLATTARTÁS, KÉPVISELET, ADATKEZELÉS

6.1. Ha a Bérlő természetes személy, úgy a Bérleti szerződésben meghatározott elérhetőségein személyesen köteles kapcsolatot tartani a Bérbeadóval.

6.2. A Bérbeadó és a nem természetes személy Bérlő képviseletében a Bérleti szerződésben kapcsolattartásra megjelölt személy (a továbbiakban: **Kapcsolattartó**) teszi meg a Bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatos jognyilatkozatokat.

6.3. ***A Felek a Bérleti szerződés teljesítése során*** az Általános Adatvédelmi Rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete) és egyéb hatályos jogszabályi előírások, valamint ***a Bérbeadó www.nöf.hu weboldalon elérhető Adatkezelési és Adatbiztonsági Szabályzata szerint járnak el.*** A Felek a Bérleti szerződésben foglalt adatokat olyan személyes adatoknak minősítik, amelyek a Bérleti szerződés teljesítéséhez szükségesek.

7. MEGSZŰNÉS, MEGSZÜNTETÉS

7.1. A Bérleti szerződést bármelyik Fél azonnali hatállyal, ***a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnésének hiányában is*** felmondhatja a másik Fél szerződésszegése esetén. Amennyiben a Bérbeadó a Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja, a Bérlő a Bérleményt haladéktalanul köteles elhagyni.

7.2. A Bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő köteles a Bérleményt a birtokátruházáskor fennállt állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas és ingóságaitól kiürített állapotban, tisztán visszaadni. ***Amennyiben a birtokátruházáskori állapothoz képest a Bérlemény visszaadásakor karbantartás, felújítás, pótlás vagy csere szükséges, azok költségét a Bérlő köteles viselni.***

7.3. ***A Bérleti szerződés megszűnésétől a Bérlemény visszaadásáig terjedő időre a Bérlő a bruttó Bérleti Díj háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles megfizetni a Bérbeadó részére.***

8. HATÁLY

8.1. ***A Bérleti szerződés a Felek általi kölcsönös aláírásától az abban meghatározott, legkésőbb befejeződő használati idő végéig tartó határozott időtartamra jön létre azzal, hogy a 10.1. pontban foglalt titoktartási megállapodás időbeli korlátozás nélkül, a 7.3. pont alapján a Bérlőt terhelő***

használati díjfizetési kötelezettség a Bérlemény visszaadásáig e határozott időtartam lejártát követően is hatályban marad.

8.2. ***A Bérleti szerződés akkor sem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha az abban megállapított határozott időtartam letelte után a Bérlő a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a Bérleti szerződésben kikötött határozott időtartam leteltétől számított 15 (tizenöt) napos jogvesztő határidőn belül nem tiltakozik.***

9. JOGNYILATKOZATOK KÖZLÉSE, KÉZBESÍTÉSI FIKCIÓ

9.1. ***A könyvelt postai küldeményként megküldött jognyilatkozat a feladást követő 3. (harmadik) munkanapon akkor is kézbesítettnek minősül, ha azt a címzett Fél ténylegesen később vette át vagy – a feladó Fél nem megfelelő címzésének kivételével – a postai szolgáltatón kívül álló okból kézbesíthetetlen.***

9.2. ***Az elektronikus levélben megküldött jognyilatkozat a megküldését követő 48 (negyvennyolc) óra elteltével – a küldő Fél nem megfelelő címzésének kivételével – akkor is közöltnek minősül, ha azt a címzett Fél ténylegesen később kapta vagy nyitotta meg.***

10. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10.1. ***A Felek*** – a közérdekből nyilvános adatok kivételével – ***üzleti titoknak minősítik a Bérleti szerződés tartalmát***. A Fél az üzleti titok felfedésére és hasznosítására – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – kizárólag a másik Fél írásbeli hozzájárulásával jogosult azzal, hogy ***a Feleket nem terheli titoktartási kötelezettség a közreműködőikkel szemben***.

10.2. A Bérlő a Bérleti szerződés aláírásával vállalja, hogy:
a) a Bérleti szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
c) a hasznosításban – a Bérbeadóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

10.3. A Bérlő a Bérleti szerződés aláírásával kijelenti, hogy vele szemben nem áll fenn *az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25. § (1) bekezdése* szerinti kizáró ok.

Budapest, 2025. június 25.

.....

NÖF Nonprofit Kft.
Oláh Zsanett, ügyvezető
bérbeadó

Szakmailag igazolom:
Budapest, 2025. 06 hónap 25 nap Kelényi György

Jogilag ellenőriztem: dr. Tóth András
Budapest, 2025. 06 hónap 26 nap

Pénzügyi szakmailag igazolom Szalló Katalin
Budapest, 2025. 06 hónap 26 nap