1. sz. melléklet

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről a

NÖF Nemzeti Örökségvédelmi Fejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 1113 Budapest, Daróczi út 3.
cégjegyzékszám: 01-09-324951
nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
adószám: 23176605-2-43
képviseli: Oláh Zsanett ügyvezető
számlavezető pénzintézet megnevezése: Magyar Államkincstár
bankszámlaszám: 10033001-00338783-01010112
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név/Cégnév: [*]
székhely/lakcím: [*]
cégjegyzékszám/nyilvántartási szám: [*]
nyilvántartja: [*]
adószám: [*]
képviseli: [*]
számlavezető pénzintézet megnevezése: [*]
bankszámlaszám: [*]
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

I.
PREAMBULUM

A. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt álló **Keszthely külterület, Fenékpuszta 0418/3 helyrajzi számú** (a továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 tulajdoni hányadának vagyonkezelője.

B. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony tárgyát **az Ingatlan 1. sz. mellékletként csatolt helyszínrajzon** (a továbbiakban: ***Helyszínrajz***) **sárga vonallal lehatárolt „a" megjelölésű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű alrészlet bruttó 1885 nm területrésze és az azon lévő bruttó 544 nm alapterületű épülete képezi** (a továbbiakban: **Bérlemény**).

C. Bérbeadó, mint a Bérlemény vagyonkezelője az állami vagyon hasznosítására a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: ***Nvtv.***), *az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény* (a továbbiakban: ***Vtv.***), *az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: ***Vhr.***) alapján egyfordulós nyilvános

pályázatot írt ki [*] napján. A kiírt pályázati eljárás nyertese Bérlő lett. A pályázati eljárás teljes dokumentációja – különösen a „Pályázati felhívás”, az „Előlap”, a „Felolvasólap”, az „Ajánlati Nyilatkozat”, és a „Kiértékelési Jegyzőkönyv” – jelen Szerződés elválaszthatatlan szerves részét képezi, azok jelen Szerződéshez való fizikai csatolása nélkül is.

D. Felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szereplő kérdésekben, illetve a Szerződés rendelkezéseinek értelmezése során a C. pontban hivatkozott dokumentumok tartalmi eltérései, esetleges ellentmondásai, illetve hiányosságai esetén a dokumentumokat az alábbi prioritási sorrendben kell figyelembe venni: Szerződés, Pályázati Felhívás, Pályázat (különösen: Felolvasólap), egyéb dokumentumok.

E. Bérbeadó ***félkövér és dőlt szövegezéssel*** külön is tájékoztatja a Bérlőt azokról a feltételekről, amelyek lényegesen eltérnek a jogszabályoktól, a szokásos szerződési gyakorlattól, vagy a Felek között esetlegesen korábban alkalmazott feltételektől. A Bérlő a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi a Bérbeadó külön tájékoztatását és az abban foglaltak szerint kifejezetten elfogadja mindazon szerződéses feltételeket, amelyek a jogszabályoktól, a szokásos szerződési gyakorlattól, vagy a Felek között esetlegesen korábban alkalmazott feltételektől lényegesen eltérnek.

F. ***A Ptk. 6:63. § (5) bekezdésétől eltérően nem válik a jelen Szerződés tartalmává az olyan szokás, amelynek alkalmazásában a Felek esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, sem pedig az a gyakorlat, amelyet egymás között esetlegesen kialakítottak.*** A Szerződés tartalmává válik ugyanakkor minden, a jelen Szerződéssel érintett üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a Felek között – esetleges korábbi kapcsolatukra is figyelemmel – indokolatlan volna.

G. ***Felek a Szerződésükre alkalmazni rendelik az EBH2007. 1608. számú elvi bírósági határozatban foglaltakat annyiban, hogy a helyiségbérleti jogviszonyok a szabad vállalkozás körébe tartoznak, azokban a szerződési szabadság meghatározóan érvényesül. A szerződési szabadság elvének megfelelően a jelen helyiségbérleti Szerződésre vonatkozó anyagi jogi szabályok alapvetően diszpozitívak, azaz csak annyiban kerülnek alkalmazásra, amennyiben a Felek másként nem rendelkeznek.***

II.
A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt **tárolás és / vagy feldolgozás gazdasági tevékenység végzése** céljából a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel.

Bérlő a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területén végzett feldolgozó gazdasági tevékenységet a hatályos jogszabályok és hatósági előírások, engedélyek szerint köteles végezni, különös tekintettel az alábbiakra:

- 57/2023 (II.27) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerinti bejelentés megtételét,
- a feldolgozás gazdasági tevékenység, jogszabályoknak való megfelelő működtetését,
- a szükséges szakmai és higiéniai előírások teljesítését,
- a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi előírások betartását, ideértve különösen:
    - a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény,
    - a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény.

- a Bérlemény tisztaságának, állagának fenntartását, amennyiben gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges, telepengedély megszerzését

Bérlő a gazdasági tevékenységére irányadó, jogszabályokban és hatósági előírásokban szükséges engedélyekkel rendelkezni köteles és e kötelezettséget a közreműködőivel is betartatni köteles.

A fenti feltételek biztosítása a Bérleti Szerződés teljes hatálya alatt terheli a Bérlőt.

A Bérlemény tisztán tartása, takarítása, a zöldnövényzet rendszeres karbantartása, a Bérlő által a Bérlemény területére behozott eszközök karbantartása és azok költségei a Bérlőt terhelik. A Bérlemény fenntartásával kapcsolatos feladatokról – így annak üzemeltetéséről, jókarbantartásáról és állagmegóvásáról a Bérlő, mint az Ingatlan területén található Bérlemény használója – az általa használt Bérlemény vonatkozásában – köteles gondoskodni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a területen környezetre káros, veszélyes anyag vagy hulladék tárolása, beszállítása tilos, amely kötelezettségének megszegéséért Bérlő jelen Szerződés aláírásával teljes kártérítési és büntetőjogi felelősséget vállal.

A jelen pontban foglalt kötelezettségek Bérlő általi megsértése esetén a Szerződés IX.4./ pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.

Bérbeadó a jelen pontban meghatározottakon felül egyéb szolgáltatást nem nyújt Bérlő számára a jelen Szerződéssel létesített jogviszony alapján.

2./ **<u>Birtokátruházás:</u>**
Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt a Felek által előre egyeztetett időpontban, jelen Szerződés hatályba lépését követő 3 munkanapon belül, előzetesen megismert és megtekintett állapotban Bérlő birtokába adja. A Bérlemény Bérlő általi birtokba vételéről a Felek birtokátruházási jegyzőkönyvet (a továbbiakban: **Jegyzőkönyv**) vesznek fel, mely a jelen Szerződés *2. számú mellékletét* képezi. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képezik a Jegyzőkönyvben szereplő Bérlemény alkotórészét, tartozékát képező, Bérbeadó vagyonkezelésében, illetve adott esetben tulajdonában álló berendezési és felszerelési tárgyak is. Bérbeadó a jelen pontban meghatározottakon felül egyéb szolgáltatást nem nyújt Bérlő számára a jelen Szerződéssel létesített jogviszony alapján.

3./ ***Jelen Szerződést a Felek határozott, a Jelen Szerződés hatályba lépésének napjától 1 (egy) éves határozott időtartamra kötik, amely egy alkalommal az Nvtv. 11. §. (10) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése esetén legfeljebb további 1 (egy) évvel meghosszabbítható.***

4./ ***Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:338. § (1) bekezdését egyező akarattal diszpozitív rendelkezésnek tekintik és a helyiségbérleti jogviszonyukban való alkalmazását kizárják, ez alapján a jelen 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 jelen Szerződésben kikötött határozott időtartam leteltétől számított 15 (tizenöt) napos jogvesztő határidőn belül nem tiltakozik.***

III.
A BÉRLETI DÍJ

1./ Felek megállapodnak, hogy Bérlő a Bérlemény jelen Szerződés II.1./ pontja szerinti használatáért havonta **[*],-Ft + 27% ÁFA** ([*] forint plusz huszonhét százalék általános forgalmi adó), **azaz bruttó [*],-Ft** összegű bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti díj**) megfizetésére köteles Bérbeadó részére.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Bérleti díj összege minden évben a KSH fogyasztói árindex mértékével – a Felek erre vonatkozó külön megállapodása nélkül – növekszik.

A Bérlő a Bérleti díjat előre, a tárgyhónapot megelőző hónap 28. napjáig köteles a Bérbeadónak számla ellenében, a számlán feltüntetett bankszámlaszámra átutalással megfizetni. A Bérleti díjról a számlát a tárgyhónapot megelőző hónap 20. (huszadik) napjáig állítja ki és küldi meg a számlát a Bérlő részére. A Bérleti díjról kiállításra kerülő számla fizetési határideje a számla kiállításától számított 8 nap.

A Bérlő az első havi Bérleti díjat a Szerződés hatályba lépését követő 10 napon belül kiállított számla ellenében, a számla kézhez vételét követő 8 napon belül köteles a számlán feltüntetett bankszámlaszámra átutalással megfizetni.

A bérleti díjon felül a Bérlő köteles a hulladékgazdálkodási és a villamosenergia fogyasztásra vonatkozó szolgáltatói szerződés megkötésére, továbbá köteles a Bérlemény működtetésével kapcsolatban felmerülő almérő által mért vízfogyasztás költségét Bérbeadó részére megtéríteni.
Nem teljes hónapra vonatkozó elszámolás esetén a Bérbeadó a bérleti időszakkal érintett napok szerinti arányos Bérleti díjra jogosult.

2./ Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó az ingatlan-bérbeadási tevékenység vonatkozásában az általános szabályok szerinti általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget választotta, ennek következtében a Bérleti díjat úgy számlázza a Bérlő részére, hogy az – *az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényben* foglaltaknak megfelelően – tartalmazza az általános forgalmi adót.

3./ Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés szerint a bérbeadás *az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §-a* hatálya alá tartozó időszakos elszámolású szolgáltatásnyújtásnak minősül.

4./ Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Bérleti díjat előre köteles megfizetni a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla ellenében, a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámlaszámára. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadót a *Ptk.* szerinti mértékű késedelmi kamat, valamint *a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény* szerinti behajtási költségátalány illeti meg. A Bérlő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, amikor a számlán szereplő teljes összeg és – amennyiben van – annak késedelmi kamata és a behajtási költségátalány a Bérbeadó számláján jóváírásra került.

5./ Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy fizetési késedelem esetén a Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj, a bérlethez kapcsolódó egyéb fizetési kötelezettségek és járulékaik erejéig a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain a *Ptk. 6:337. §* alapján törvényes zálogjog illeti meg. A Bérbeadó a *Ptk. 6:337. §* alapján fennálló zálogjogát a *Ptk.* rendelkezései szerint jogosult érvényesíteni. A zálogjog érvényesítésével felmerülő költségek a Bérlőt terhelik.

IV.
ÓVADÉK

1./ ***A Bérlő a jelen Szerződés megkötését követő 10 (tíz) napon belül átutalás útján a Bérleti díjon felül megfizet 2 (kettő) havi bruttó Bérleti díjnak megfelelő pénzösszeget a Bérbeadó részére a Bérbeadó nevén lévő 10033001-00338783-01030017 számú bankszámlájára, amelyre a Felek óvadékot alapítanak***. Felek a *Ptk. 6:367 §-a* alapján – a *Ptk. 5:106. § (2) bekezdésére* is figyelemmel – rögzítik, hogy az óvadékon Bérbeadó – annak a fizetési számláján történő jóváíráskor – rendelkezési jogot szerez, tekintettel arra, hogy annak tárgya helyettesíthető dolog. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó használhatja az óvadék tárgyát és rendelkezhet vele. Az óvadék használatának időtartamára Bérlő kamatra nem jogosult.

Amennyiben az óvadék nem kerül jóváírásra Bérbeadó bankszámláján a fenti határidőig, úgy erre a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.

2./ Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó óvadékból történő kielégítési joga megnyílik, ha Bérlő bármely kötelezettségének nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik. Ebben az esetben Bérbeadó a Bérlőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal az óvadékot (vagy annak meghatározott részét) felhasználhatja követelése kielégítésére.

3./ A Bérlő az óvadék vagy annak egy része felhasználása, valamint a Bérleti díj összegének emelkedése esetén az óvadékot annak teljes, a IV.1. pont szerinti összegére köteles kiegészíteni. A Bérlő az óvadék kiegészítési kötelezettségét az óvadék felhasználásáról szóló bérbeadói egyoldalú nyilatkozat kézhezvételétől számított 10 (tíz) napon belül köteles teljesíteni. ***Amennyiben a Bérlő az óvadék kiegészítési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy erre a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.***

4./ A jelen Szerződés megszűnését követően a Bérbeadó a neki megfizetett és fel nem használt óvadékot a Bérlőnek visszafizeti, feltéve, hogy a Bérlő a Bérleményt a Bérbeadónak szerződésszerűen visszaadta és a bérleti jogviszonnyal, illetve annak megszűnésével kapcsolatban a Bérbeadóval szemben semmiféle tartozása nincs. A Bérbeadó az óvadékot a jelen pontban meghatározott feltétel bekövetkeztétől számított 30 (harminc) napon belül köteles a Bérlőnek visszafizetni.

V.
FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI, NYILATKOZATAI

1./ A Bérlő a Bérleményt a jelen Szerződés II.3./ pontjában meghatározott időintervallumban veheti igénybe, kizárólag a II.1./ pontban meghatározott tevékenység végzésének céljából. Ennek megszegése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani és kártérítést követelni.

2./ Felek megállapodnak, hogy a Bérlő az általa a Bérlemény területén végzett gazdasági tevékenység vonatkozásában minden, az ilyen tevékenységre irányadó, jogszabályokban és hatósági előírásokban szükséges engedélyekkel rendelkezni köteles és e kötelezettséget a közreműködőivel is betartatni köteles. A Bérlő az üzemeltetést akkor kezdheti meg, ha a szükséges engedélyeket beszerezte. Bérbeadó kijelenti, hogy a szükséges engedélyek beszerzése körében fokozottan együttműködik Bérlővel.

3./ A Bérlő köteles a Bérleményre és a Jegyzőkönyv szerinti, Bérleményben található berendezési és felszerelési tárgyakra vigyázni, eredeti értékeiket megőrizni. A Szerződés megszűnésével Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére visszaszolgáltatni, birtokátruházási jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett.

5./ ***A Bérleményben jóerkölcsbe ütköző tevékenység nem folytatható, abban kaszinó vagy más szerencsejáték szervezésére vagy nyújtására irányuló üzlet, szórakozóhely, szexipari szolgáltatások nyújtására irányuló helyiség nem létesíthető.***

6./ A Bérleményen építési tevékenységgel járó átalakítási munkálatok kizárólag a Bérbeadó és – szükség esetén – az MNV Zrt. mint tulajdonosi joggyakorló írásbeli hozzájárulását követően végezhetőek. A fentiek szerint engedélyezett munkálatokat a területileg illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóságnál a mindenkor érvényes jogszabályoknak megfelelően engedélyeztetni kell. Ezen tulajdonosi, vagyonkezelői hozzájárulások, hatósági engedélyek megszerzésére vonatkozó rendelkezések megszegése esetén a Bérlő köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá, ha ez nem lehetséges, vagy az általa elvégzett átalakítással a Bérlő a Bérleményben kárt okoz, úgy köteles Bérbeadó részére kártérítést fizetni. ***A Felek a helyiségbérleti jogviszonyukra kötelezőnek fogadják el a BH2000. 70. számú döntésben foglaltakat annyiban, hogy az átalakítás és korszerűsítés költségeit a Bérlő csak abban az esetben igényelheti, amennyiben a Bérbeadóval erre megállapodást kötött, ilyen megállapodás hiányában a munkák eredményeképpen a Bérlemény értéknövekedésének ellenértékét a Bérlő a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem igényelheti a Bérbeadótól. A Bérlő a helyiségbérleti jogviszony kezdetekor a Szerződésben meghatározott állapotban veszi át a Bérleményt, és a Szerződés megszűnésekor ugyanilyen állapotban köteles azt a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.***

A Felek megállapítják, hogy az építési tevékenységgel járó átalakítási munkálatok elvégzéséhez szükséges, jelen pont szerinti engedélyek birtokában a munkák során létrejövő szerkezeti elemek, vagyonelemek a Magyar Állam tulajdonába és a Bérbeadó vagyonkezelésébe kerülnek. Az elkészült értéknövelő beruházást, felújítást a számviteli törvény szerinti bekerülési értéken az üzembe helyezés napjával a Bérlő térítésmentesen átadja a Bérbeadó részére. Az értéknövelő beruházással, felújítással a Bérbeadó számol el a tulajdonosi joggyakorlóval annak érdekében, hogy az állami vagyon értéknövekedése mind a tulajdonosi joggyakorló, mind a Bérbeadó számviteli nyilvántartásában kimutatható legyen. A beruházás költségei sem a vagyonelem létrejöttekor, sem később, semmilyen formában és jogcímen nem követelhetők Bérbeadótól.

Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérbeadó mindenkori operatív menedzserével való egyeztetésnek, valamint utasításainak megfelelően jogosult – a fentiek szerinti építési tevékenységgel járó átalakítási munkálatoknak nem minősülő – szükséges szerelési munkák lefolytatására, műszaki felszerelések és egyéb berendezések elhelyezésére.

A jelen Szerződés V.5. és V.6. pontjaiban foglalt feltételek megsértése esetén a Szerződés IX.2. pontjában hivatkozott jogkövetkezmények alkalmazandók.

7./ ***A Bérlő a Bérleményt további használatba, bérletbe, albérletbe nem adhatja, bérleti jogát nem ruházhatja át és nem cserélheti el.***

8./ A Bérlő jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérleményt a jelen Szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt a céljának megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, ezzel kapcsolatban semmilyen további igényt nem támaszthat Bérbeadóval szemben.

9./ ***A Bérbeadó a Bérlő által a Bérlemény területére bevitt ingóságokért, tárgyakért, eszközökért semmilyen felelősséget nem vállal***.

10./ A Bérlő jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérlemény használatával kapcsolatos munka-, baleset-, vagyon- és tűzvédelmi előírások rendelkezéseit megismerte, melyre tekintettel Bérlő köteles a Bérlemény használata során a munka-, baleset-, vagyon- és tűzvédelmi előírásokat, valamint a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírásokat betartani és betartatni, a szükséges engedélyeket beszerezni. Bérlő ezen kötelezettségeinek megszegése folytán keletkezett kárért Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.

11./ A Bérbeadó a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérlemény szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek – a jelen Szerződés III.5./ pontjában meghatározott üzemeltetési jogviszonyon túl – nincs olyan joga a Bérleményen, amely Bérlőt az Bérlemény zavartalan használatában akadályozza vagy korlátozza.

12./ Jelen Szerződés hatálya alatt felmerülő bármilyen káresemény esetén Bérbeadó jegyzőkönyvet vesz fel. A károkozás tényét Bérlő köteles jelenteni Bérbeadónak. Bérlőnek a jegyzőkönyv kézhezvételét követő munkanap 16:00 óráig van lehetősége a jegyzőkönyvben írtakhoz észrevételt, kifogást fűzni. Amennyiben Bérlő ezzel a lehetőséggel nem él, a jegyzőkönyv tartalmát Bérbeadó és Bérlő kölcsönösen elfogadottnak tekintik, és Bérlő köteles Bérbeadó részére kártérítést fizetni. A Bérlő a jelen Szerződéssel létesített jogviszony vonatkozásában számára használati célra átadott Bérleményben, a Jegyzőkönyvben rögzített berendezési és felszerelési tárgyakban bekövetkező valamennyi kárért megtérítési kötelezettséggel tartozik.

13./ A Bérbeadó alapos okból vagy szükséghelyzetben bármikor, egyébként előzetes bejelentés alapján – a Bérlő szükségtelen háborítása, akadályozása nélkül – jogosult a Bérleménybe belépni, és a Bérlemény használatát ellenőrizni. Az *Nvtv. 10. § (2) bekezdése* értelmében a Bérlő előtt ismert, hogy a tulajdonosi joggyakorló rendszeresen ellenőrzi a Bérleménnyel való gazdálkodást, megállapításairól értesíti a Bérbeadót, továbbá – amennyiben megállapításai az Állami Számvevőszék hatáskörét érintik – az Állami Számvevőszéket is. Bérlő köteles a Bérleménybe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt az Ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is. A Bérbeadó követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését.

14./ A Bérlő köteles tűrni az Ingatlanon található épületegyüttes karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót, illetve az Ingatlan egyéb használóit terhelő egyéb munkák elvégzését. A Bérlő a *Vhr. 9. § (4) bekezdésének* megfelelően ugyancsak tűrni köteles, hogy a tulajdonosi joggyakorló a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye.

15./ A Bérlő az *Nvtv. 11. § (11) bekezdésében* rögzítettekre figyelemmel vállalja, hogy
a) szükség esetén a hasznosításra vonatkozó 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 hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

16./ Bérlő kijelenti, hogy vele szemben nem áll fenn a *Vtv. 25. § (1) bekezdése* szerinti kizáró ok.

17./ ***A Bérlő a Ptk. 6:209. § (1) bekezdése alapján előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Vhr. 12. § (6b) bekezdése alapján jelen Szerződésbe a tulajdonosi joggyakorló jogszabály***

erejénél fogva belép, úgy a jelen Szerződés Bérbeadói pozícióját szerződésátruházás jogcímén, harmadik személyre a tulajdonosi joggyakorló átruházhassa, mely hozzájáruló nyilatkozatának visszavonására vonatkozó jogáról kifejezetten lemond.

VI.
ÁTLÁTHATÓSÁG

A Felek a jelen Szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az *Nvtv. 3. § (1) bek. 1. a-c) pontokban* meghatározott átlátható szervezetnek minősülnek. A Felek ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni [*az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: *Ávr.*) *50. § (1a) bekezdése* alapján]. A Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a jelen Szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

VII.
KAPCSOLATTARTÁS

1./ A Bérbeadó és a Bérlő a kapcsolattartón keresztül érintkezik. A jogviszony alatt felmerülő lényeges körülményekről a Felek kötelesek egymás kapcsolattartóját tájékoztatni. A kapcsolattartók személyében, elérhetőségeiben bekövetkező változásokról a Felek haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó Fél felel. ***A Bérlő előzetesen köteles írásban bejelenteni a Bérbeadónak mindazon személyek nevét, akik a Bérlővel létrejött munkaviszony vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében részt vesznek a Bérlemény üzemeltetésében és használatában.***

A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra jogosult személy:

Név:	Szakos Szilvia
Beosztás:	Operatív és fenntartási menedzser
Telefon:	+36 30 448 9567
E-mail:	szilvia.szakos@nof.hu

A Bérlő részéről kapcsolattartásra jogosult személy:

Név:	[*]
Beosztás:	[*]
Telefon:	[*]
E-mail:	[*]

2./ A Felek rögzítik, hogy minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést (továbbiakban: **értesítés**) szerződésszerűen küldenek meg egymásnak. A jelen Szerződésnek megfelelő, szerződésszerű megküldésnek minősül, az írásban és írásban igazolt személyes átadással, tértivevényes ajánlott levélben, visszaigazolt e-mailben történő megküldés.

3./ Az értesítés akkor válik joghatályossá, amikor azt a címzett igazoltan átvette.

4./ Az e-mail útján történő kézbesítés esetén a nyilatkozat vagy értesítés akkor válik joghatályossá, amikor a címzett azt igazoltan kézhez vette: arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett.

5./ A tértivevényes ajánlott postai küldeményt a kézbesítés első megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz nem kereste jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés első megkísérlésének napját követő 10. (tizedik) munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

6./ A jelen Szerződés módosításával, megszüntetésével, illetve a teljesítés elfogadásával kapcsolatban érvényes jognyilatkozatot csak és kizárólag a Feleket képviselő, képviseleti joggal rendelkező személyek tehetnek.

VIII.
ADATVÉDELMI RENDELKEZÉSEK

1./ A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a 2018. május 25. napjától hatályos Általános Adatvédelmi Rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete; a továbbiakban: Általános Adatvédelmi Rendelet) és egyéb vonatkozó, hatályos jogszabályi előírások, valamint a Megrendelőnek a weboldalán (www.nof.hu) elérhető Adatkezelési és Adatbiztonsági Szabályzata, valamint az Adatkezelési és Adatbiztonsági Szabályzat 2. számú mellékletét képező Adatkezelési Tájékoztató szerint járnak el.

2./ A Felek a jelen Szerződésben meghatározott elérhetőségeket olyan személyes adatoknak minősítik, amelyek a jelen Szerződéssel létesített jogviszony teljesítéséhez, fenntartásához szükségesek.

3./ A Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy a jelen Szerződés megkötése és teljesítése során a tudomásukra jutott személyes adatokat a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és módon kezelje, azokról a Bérbeadó, illetve a Bérlő tevékenységét ellenőrző szervek részére adatot szolgáltasson.

IX.
A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, FELMONDÁSA

1./ A jelen Szerződés a határozott idő elteltével megszűnik, figyelemmel a jelen Szerződés II.4./ pontjában foglaltakra is.

A Felek a jelen Szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, továbbá megállapodnak, hogy ***rendes felmondással írásban bármikor, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 43. § (1) bekezdése alapján cserehelyiség biztosítása nélkül, 3 (három) hónapos felmondási idővel felmondhatják***.

A jelen Szerződés a Felek további jognyilatkozatának hiányában a jövőre nézve azzal is megszűnik, ha a Bérlő vezetője a bírósághoz csődeljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújt be. A csődeljárás lefolytatása iránti kérelem benyújtása esetén a Szerződés megszűnésének időpontja a bérlői kérelem bírósághoz való benyújtásának napjával egyezik meg.

2./ ***A Felek a jogviszonyukra kötelezőnek tekintik az EBH2007. 1608. számú elvi bírósági határozatban foglaltakat annyiban, hogy a Bérbeadó a jelen Szerződést felmondási idő letelte nélkül, azonnali hatállyal jogosult felmondani a Bérlő súlyos szerződésszegése alapján, amennyiben***

- ***a Bérlő a jelen Szerződés V.1. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve, a jelen Szerződés II.1. pontja szerinti tevékenység végzésének céljától eltérő célra, vagy jóerkölcsbe ütköző módon használja a Bérleményt;***
- ***a Bérlő – ideértve annak közreműködőjét is – a jelen Szerződés V.2. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve a Bérlemény területén végzett gazdasági tevékenységét az arra irányadó, jogszabályokban és hatósági előírásokban előírt engedélyek nélkül végzi;***
- ***a Bérlő a jelen Szerződés V.4. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve, a minimális nyitvatartási időre vonatkozó feltételt nem tartja be;***
- ***a Bérlő a jelen Szerződés V.6. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve az ott meghatározott tulajdonosi, vagyonkezelői hozzájárulások, hatósági engedélyek nélkül a Bérleményt érintően építési tevékenységgel járó átalakítási munkálatokat végez. Ebben az esetben a Bérlő semmiféle megtérítésre nem tarthat igényt, sem kártérítés, sem kártalanítás, sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen;***
- ***a Bérlő a bérleti díjat a fizetési határidőt követő írásbeli fizetési felszólításban biztosított póthatáridőn belül sem fizette meg;***
- ***a Bérlő a jelen Szerződés IV.1. pontjában meghatározott kötelezettségét megszegve az óvadék összegét nem fizeti meg, illetve a IV.3. pontban meghatározott felhasználása esetén annak kiegészítését az ott meghatározottak szerint, határidőben nem fizeti meg;***
- ***a Bérlő szándékosan vagy bűncselekménnyel kárt okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése esetén;***
- ***a Bérlő ellen felszámolási, végelszámolási, törvényességi felügyeleti vagy kényszertörlési eljárást kezdeményeztek;***
- ***a Bérlő a jelen Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek [Nvtv. 11. § (12) bekezdése alapján]. Az átláthatóság tekintetében tett valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött jelen visszterhes Szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja vagy – ha a jelen Szerződés teljesítésére még nem került sor – a jelen Szerződéstől eláll [Ávr. 50. § (1a) bekezdése alapján].***

3./ ***Amennyiben a Bérbeadó a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, a Bérlő a Bérleményt haladéktalanul, de legkésőbb 90 (kilencven) napon belül köteles elhagyni.*** Bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt a Bérbeadóval szemben.

4./ ***A Bérlő jogosult jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérbeadó olyan magatartást tanúsít, amely a bérleti jogviszony fenntartását lehetetlenné teszi azzal, hogy a V.14. pontban meghatározott ellenőrzési jogát visszaélésszerűen gyakorolja.***

5./ Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül elszámolnak egymással, ennek érdekében kölcsönösen hatékony és jóhiszemű együttműködési kötelezettséget vállalnak.

6./ A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérlő köteles a Bérleményt az eredeti átvételkori állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán visszaadni. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt.

7./ ***Bérlő a Vht. 23/C. § szerinti közjegyzői okiratban vállalja, hogy a Bérleményt a jelen Szerződés megszűnését követően haladéktalanul kiüríti. Bérlő vállalja továbbá, hogy ezen közjegyzői okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen Szerződés megszűnésének igazolására elfogadja a Bérbeadó szerződés megszűnéséről szóló közokiratba foglalt nyilatkozatát. A Bérlő fent***

meghatározott feltételeknek megfelelő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata a jelen Szerződés 3. számú mellékletét fogja képezni.

A Bérlő a jelen pont szerinti nyilatkozatot a Szerződés megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül köteles a saját költségén elkészíttetni és Bérbeadó részére átadni, ennek 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelme esetén Bérbeadó a jelen bérleti Szerződéstől elállhat vagy azt azonnali hatállyal felmondhatja.

8./ A Bérbeadó a Bérlemény kiürítése, vagy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén jogosult a Bérleményen található zárak kicserélésére, valamint a Bérleményben található a *Ptk. 6:337. §-a* szerint fennálló zálogjogát meghaladó vagyontárgyak megőrzéséről a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint gondoskodni. A Bérbeadó jogosult a Bérleményben található vagyontárgyakat más alkalmas helyre elhelyezni. Ha a Bérlő a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint őrzött vagyontárgyakat a Bérbeadó írásbeli felszólítására, a felszólításban meghatározott határidő alatt nem szállítja el, a Bérbeadó a vagyontárgyakat értékesítheti vagy felhasználhatja. Az értékesítésből befolyt összeg, illetőleg a felhasznált dolog ellenértéke a Bérlőt illeti meg.

9./ A Bérlőt terheli a Bérlemény kiürítése, a vagyontárgyak őrzése, esetleges értékesítése során felmerülő minden költség, különösen a szállítás és a tárolás igazolt, vagy átlagosan az összehasonlítható piacon felszámítható költségei.

10./ ***A Felek a jelen Szerződéssel létrejött jogviszonyukra alkalmazni rendelik a BH2020. 299. számú eseti döntésben foglaltakat annyiban, hogy az Ltv. 20. § (1) és (2) bekezdését – az Ltv. 37. §-ának felhatalmazása alapján – diszpozitív rendelkezésnek tekintik és attól egyező akarattal úgy térnek el, hogy a jelen Szerződés megszűnésétől a Bérlemény szerződésszerű visszaadásáig terjedő időre a Bérlő havonta a Bérleti díj bruttó összege háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles megfizetni a Bérbeadó részére. A Bérlőnek tudomása van arról, hogy a használati díj nem minősíthető kötbér fizetésére irányuló kötelezettségvállalásnak, így az bíróság által sem mérsékelhető, továbbá a megfizetése nem függ a Bérlő magatartásának felróhatóságától.***

11./ ***A Felek – ugyancsak a BH2020. 299. számú eseti döntéssel összhangban – egyetértésben rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólag a helyiségbérlei jogviszony fennállásának idejére köteles biztosítani a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, ezért a jelen Szerződés megszűnését követően a Bérbeadó terhére szerződésszegésként nem vehető figyelembe a Bérleményben elérhető közszolgáltatások megszüntetése, illetőleg kikapcsolása.***

12./ ***A Felek a Ptk. 6:341. § (2) bekezdését kölcsönösen diszpozitív rendelkezésnek tekintik és attól egyező akarattal úgy térnek el, hogy a Bérlő a Bérbeadóval szemben fennálló, a helyiségbérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig a Bérleményt még annak használata nélkül sem tarthatja vissza. Ha a Bérlő a Bérleményt jogosulatlanul visszatartja, a visszatartás idejére a jelen Szerződés szerint megemelt összegű használati díjat köteles megfizetni***, ezt meghaladóan minden olyan kárért felel, amely a jogosulatlan visszatartás nélkül nem következett volna be.

X.
TITOKTARTÁS

A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a Bérlő tudomására jutott információk, amelyek a Bérbeadó tevékenységére vonatkoznak, üzleti titoknak minősülnek és azokat bizalmasnak minősítik a Felek. A Bérlő kötelezi magát, hogy a jelen Szerződés tartalmát, valamint azzal összefüggő bizalmas információkat harmadik személy tudomására a Bérbeadó előzetes

írásbeli hozzájárulásával hozhatja. Kivételt képez ez alól a közérdekű adatok közzétételére vonatkozó kötelezettség alapján, továbbá hatóság, bíróság, vagy más hivatalos szervezet megkeresése alapján történő adatszolgáltatás. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében nem minősül üzleti titoknak az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli.

XI.
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés bármilyen módosítása csak kölcsönös megegyezéssel, írásban történhet. Az *Nvtv. 6. § (8) bekezdése* alapján a Feleknek tudomása van arról, hogy a jelen Szerződés a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a Szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét. Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen Szerződésben rögzített adataik változásáról annak bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) napon belül a másik Felet írásban értesítik. Az adatokban bekövetkezett változások szerződésmódosítást nem igényelnek, azok az értesítéssel jelen Szerződés részévé válnak.

2./ Bérlő jelen Szerződés aláírásával hozzájárul, hogy Bérbeadó a jelen Szerződés megkötése és teljesítése során a tudomására jutott személyes adatokat a Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és módon kezelje, azokról a Bérbeadó tevékenységét ellenőrző szervek (különösen a Bérbeadó költségvetésének felhasználását ellenőrző szervek) részére adatot szolgáltasson.

3./ Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az *Nvtv.*, a *Vtv.*, a *Vhr.* és a *Ptk.*, az *Ltv*., valamint *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 14/1996. (III. 5.) IKM rendelet*, továbbá a vonatkozó hatályos magyar jogszabályok rendelkezési az irányadók. ***A Felek*** az esetleges vitás kérdéseket elsősorban peren kívül, egyeztetés útján kötelesek rendezni, az egyeztetések eredménytelensége és ***a vagyonjogi ügyek tekintetében a szerződésből eredő jövőbeli jogvitájuk esetére a járásbíróság hatáskörébe tartozó perekben kikötik a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetékességét***, a törvényszék hatáskörébe tartozó perekben az eljáró bíróság illetékességére *a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény* rendelkezéseit tekintik irányadónak.

4./ Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírása napján jön létre és lép hatályba abban az esetben, amennyiben már a Bérleti Szerződés megkötésekor teljesülnek a jelen Szerződés II.1. pontja szerinti feltételek, mely esetben a Bérlő köteles legkésőbb a Szerződés létrejötte időpontjában a Bérbeadót a gazdasági tevékenysége végzéséhez szükséges engedély(ek) rendelkezésre állásáról – azok Bérbeadó részére írásban igazolt módon, személyesen történő átadás-átvételével, vagy elektronikus úton – e-mailben – a Bérbeadó a Szerződésben megjelölt kapcsolattartó e-mail címére történő megküldésével és Bérbeadó általi, e-mailben történő visszaigazolásával (írásbeli tájékoztatás) – írásban tájékoztatni.

Amennyiben a Bérleti Szerződés létrejötte időpontjában még – Bérbeadó felé igazoltan – nem teljesülnek a jelen Szerződés II.1. pontja szerinti feltételek, úgy a Bérleti Szerződés hatályba lépésének napja a Bérlő által a fentiek szerinti írásbeli tájékoztatás megtörténtének napja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő gazdasági tevékenységet kíván folytatni úgy a Bérleti Szerződés a jövőre nézve – a Felek minden további jogcselekménye nélkül – megszűnik, ha a Bérlő a Bérleti Szerződés létrejöttének napjától számított 2 hónapon belül nem küldi meg Bérbeadó részére a fentieknek megfelelően a gazdasági tevékenységhez szükséges engedélyeket.

5./ A jelen Szerződés a Felek alulírott helyen és időben elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

6./ Jelen Szerződést Felek – alulírott helyen és időben – elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 4 (négy) eredeti példányban írják alá, melyből 3 (három) eredeti példány a Bérbeadót, 1 (egy) eredeti példány a Bérlőt illeti.

Mellékletek:
1. sz. melléklet: A Bérlemény területét kijelölő alaprajz
2. sz. melléklet: Birtokátruházási jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: Nyilatkozat kiköltözésről
4. sz. melléklet: Pályázati anyag

Budapest, 202..... ....., 202.....

……..	……..
NÖF Nonprofit Kft.	[*]
képviseli: Oláh Zsanett ügyvezető	képviseli: [*]
mint Bérbeadó	mint Bérlő

Szakmailag igazolom:
Budapest, 202... ... hónap ... nap

Jogilag ellenőriztem:
Budapest, 202... ... hónap ... nap

Pénzügyi szakmailag igazolom:
Budapest, 202... ... hónap ... nap