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: Dr. Nagy Veronika 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 0421/2 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***) **kék vonallal lehatárolt 40 m² nagyságú műhely épület, valamint 285 m² alapterületű földterület 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 raktározás gazdasági tevékenység végzése** céljából a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel.

Bérlő a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területén végzett tárolás és / vagy raktározás 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 tárolás és / vagy raktározás 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./ **Birtokátruházás:**
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 jegyzőkönyvben rögzített közösen leolvasott vízfogyasztás költségét Bérbeadó részére a jegyzőkönyv alapján kiállított számla ellenében a számla kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül banki átutalással megfizeti a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámlaszámára.

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, akkuipari tevékenységre irányuló helyiség nem létesíthető és ilyen tevékenység nem végezhető.***

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

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, 2026..... ..... 2026.....

……..	……..
NÖF Nonprofit Kft.	[*]
képviseli: Dr. Nagy Veronika ügyvezető	képviseli: [*]
mint Bérbeadó	mint Bérlő

Szakmailag igazolom:
Budapest, 2026. ... hónap ... nap

Jogilag ellenőriztem:
Budapest, 2026. ... hónap ... nap

Pénzügyi szakmailag igazolom:
Budapest, 2026. ... hónap ... nap