

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről

Teljes cégnév:
Székhely:
Levelezési címe:
Számlavezető pénzüintézete:
Számlaszáma:
Adószáma:
Statisztikai jelzőszáma:
Cégbíróság neve és cégjegyzékszáma:
Képviseli:

BAUHOLDING 2000 Építőipari Zrt.
1056 Budapest, Belgrád rakpart 21.
1056 Budapest, Belgrád rakpart 21.
MKB Bank Zrt.
10300002-10294295-49020010
11851161-2-41
11851161-4525-114-01
01-10-044088
Borzován János vezérigazgató

mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről

Teljes cégnév:
Székhely:
Levelezési címe:
Számlavezető pénzüintézete:
Számlaszáma:
Adószáma:
Statisztikai jelzőszáma:
Cégbíróság neve és cégjegyzékszáma:
Képviseli:

Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő "zártkörűen
működő" Részvénytársaság
1056 Budapest, Váci u. 36.
1056 Budapest, Váci u. 36.
OTP Bank Nyrt.
11786001-20097086-00000000
12055708-2-41
12055708-7415-114-01
Cg. 01-10-042862
Dr. Sélley Zoltán vezérigazgató

mint bérlő – továbbiakban: **Albérlő** – között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNY:

Felek megállapítják, hogy Bérbeadó, mint Bérlő és a MÁV Magyar Államvasutak ZRt., mint bérbeadó („Tulajdonos”) között 2007. július 19. napján bérleti szerződés („Bérleti Szerződés”) jött létre, amely alapján Bérbeadó a Budapest IX. kerületi 38236/180 hrsz. alatti, 82 ha 8287 m² térmértékű, kivett vasútállomás megnevezésű belterületi, ingatlanból, az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajzon vastag fekete vonallal megjelölt, természetben kerítéssel körbehatárolt kb. 9 ha térmértékű ingatlanrészt („Ingatlan”), az azon található épületekkel együtt, vasútüzemi tevékenységet kiegészítő építőipari vállalkozási és logisztikai tevékenység végzése érdekében 5 év határozott időre bérbe vette. Felek megállapítják továbbá, hogy Bérbeadó az Ingatlan vonatkozásában a Bérleti Szerződés szerinti üzemeltetési szolgáltatásokat is ellát. Felek megállapítják, hogy Bérlő az Ingatlan további albérletbe adására saját nevében, harmadik fél hozzájárulása nélkül jogosult. Tekintettel az előbbiekre Felek jelen albérleti szerződést kötik.

1. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Albérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapest **IX. kerületi 38236/180 hrsz. alatti**, természetben a Péceli út 1. szám alatt található 82 ha 8287 m² térmértékű, kivett vasútállomás megnevezésű belterületi, **ingatlanon** található,

1. sz. mellékleten kék színnel megjelölt, összesen 2540 m² nagyságú ingatlanrészt („Bérlemény”).
- 1.2. Felek megállapodnak, hogy Albérlő a Bérleményt az alábbi tevékenység végzésére veszi albérletbe: építési anyag raktározás
- Albérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben a jelen pontban nevezett tevékenység végzésén kívül más tevékenység végzésére kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult.
- 1.3. Albérlő kijelenti, hogy az 1.2. pontban megjelölt tevékenység végzése a Bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba, és tudomásul veszi, hogy a szükséges szakhatósági, illetve telephely működtetési engedélyek beszerzése és Bérbeadó részére való bemutatása előtt semminemű tevékenységbe nem kezdhet a bérleményen.
- 1.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Albérlő a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetési engedélyeket az 1.2. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a bérleti díj visszatérítésére, a bérleti díj ellentételezéseként elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt.
- 1.5. Bérő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt.
- 1.5. Bérő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét és állapotát.

2 SZERZŐDÉS HATÁLYA, BIRTOKBAADÁS

- 2.1 Jelen szerződést a felek 2008. február 1. napjától 2013. január 31. napjáig tartó határozott időre kötik.
- 2.2. A Bérbeadó a Bérleményt jelen szerződés aláírásának napján adja Albérlő birtokába. Felek a birtokbaadásról részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, a bérlemény állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira, a környezeti állapotfelmérésre és a mérőórák állására is kiterjedően. Felek a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik az üzemeltetési feladatok átadás-átvételének ütemezését is.

3. BÉRLETI ÉS EGYÉB DÍJAK, FIZETÉSI FELTÉTELEK:

- 3.1. Bérleti díj:
- Felek megállapodnak abban, hogy Albérlő a Bérlemény használatáért havonta összesen **972.000 Ft + Áfa** havi **bérleti díjat** („Bérleti Díj”) köteles fizetni. Albérlő a Bérlemény használatával, bérletével kapcsolatos egyéb költségek (különösen a közmű-költségek, pl. elektromos áram, gáz, víz, hűtés, fűtés) viselésére is köteles.
- 3.1.1. Albérlő a 3.1. pontban rögzített Bérleti Díjat 2008. év február 1. naptól kezdve havonta előre egy összegben köteles, a Bérbeadó által kiállított számla alapján Bérbeadónak átutalással megfizetni.
- 3.1.2. Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának az ÁFA törvény hatályos szabálya szerint a számla fizetési esedékességét tekintik.

- 3.1.3. A 3.1. pontban meghatározott Bérleti Díj a közüzemi (víz-csatorna, gáz, villamos energia, hőszolgáltatás, stb.) díjakat nem tartalmazza. A közüzemi díjakat, továbbá a bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti Díjon felül Bérbeadó Albérlő részére továbbszámolja, amely megfizetésére Albérlő a Bérleti Díjra vonatkozó rendelkezések szerint köteles. Amennyiben a Bérlemény működésével kapcsolatos, új, köztartozásnak minősülő fizetési kötelezettséget vezetnek be, vagy új üzemeltetési költségek keletkeznek, Albérlő köteles ezeket is viselni.
- 3.2. Üzemeltetési szolgáltatások és azok díja:
- 3.2.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Albérlő a Bérbeadótól a Bérleménnyel kapcsolatos további szolgáltatásokat vesz igénybe, akkor ezek elszámolása egyedi ajánlat alapján történik.
- 3.2.2. Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának az ÁFA törvény hatályos szabálya szerint a számla fizetési esedékességét tekintik.
- 3.3. Óvadék
- 3.3.1. Felek megállapodnak, hogy Albérlő összesen 1.500.000 Ft összegű biztosítékot, („Óvadék”) nyújt jelen szerződés aláírást követő 5 napon belül. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az Óvadék összegét nem köteles elkülönítetten kezelni. Felek megállapodnak, hogy az Óvadék összege után kamat nem jár. Az Óvadék visszaszolgáltatása a bérleti jogviszony megszűnését és a Bérlemény szerződésszerű visszaadását követő maximum kettő hónapon belül megtörténik, miután a Bérbeadó esetleges ellenköveteléseit abba beszámította. Amennyiben a bérleti szerződés tartama alatt a bérleti díj legalább 5%-os növekedésére kerül sor, úgy Albérlő a Bérbeadó felhívására köteles az Óvadék összegét a bérleti díj növekedésének megfelelően kiegészíteni.
- 3.3.2.. A Bérbeadó jogosult az Óvadék összegnek felhasználására, amennyiben Albérlő a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti. Amennyiben ilyen igénybevétel történik, úgy Albérlő köteles az Óvadék összegét a megállapított módon és mértékben kiegészíteni.
- 3.3.3. Amennyiben Albérlő a megállapított Óvadékot írásbeli felszólításban közölt póthatáridőn belül sem nyújtja a legkésőbbi esedékességi időpontig, úgy a Bérbeadó az Ltv. szerinti rendkívüli felmondás jogával élhet.
- 3.4. Pénzügyi rendelkezések
- 3.4.1. Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Díjat Albérlő havonta előre, a vonatkozó számla kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles átutalással megfizetni. A Bérleti Díj befizetése a Magyar Köztársaság mindenkor hivatalos pénznemében (jelen szerződés aláírásakor HUF) köteles. Felek megállapodnak, hogy Albérlő Bérbeadóval szemben fennálló bármely fizetési kötelezettségében (pl. Óvadék) beálló késedelmre a Bérleti Díj nemfizetésének következményeivel jár.
- 3.4.2. Amennyiben Albérlő bármely fizetési kötelezettségével késedelembbe esik, a 3.4.3. pont szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
- 3.4.3. Amennyiben Bérő vonatkozó fizetési kötelezettségeit Magyar Forintban (HUF) köteles teljesíteni, Felek az alábbi rendelkezések alkalmazására kötelesek:
- a) Bankszámla adatai: 10300002-10294295-49020010

- b) Késedelmi kamat mértéke: Magyar Nemzeti Bank jegybanki alapkamatának kétszerese.

3.5. Értékbiztosítás

3.5.1. A Bérleti Díj érték-biztosított. Felek az értékbiztosításhoz a jelen pontban meghatározott Értékbiztosítási Hivatkozást veszik figyelembe. Az értékbiztosítás alapján a Bérleti Díjat minden naptári év február hónapjában felül kell vizsgálni, és a fenti szabályozás értelmében a ténylegesen bekövetkezett index-mozgáshoz kell igazítani.

- a) Értékbiztosítási Hivatkozás: Központi Statisztikai Hivatal által minden évben közzétett, előző évre vonatkozó év/év alapon számolt átlagos fogyasztói árindex-növekedés mértéke
b) Értékbiztosítási Hivatkozás bázisszáma: az Értékbiztosítási Hivatkozás 2008-évi értéke
c) Értékbiztosítási Hivatkozás közzététele: www.ksh.hu

3.5.2. Minden naptári év megkezdésekor az előző évben alkalmazott index kerül alkalmazásra, majd a hivatalos publikálást követő naptári hónapban Felek egymás felé elszámolnak, olyan módon, hogy amennyiben a publikált index kisebb, azaz negatív a megelőző évinél, Bérbeadó a kalkulált különbözetet, a publikálást követő első havi bérleti díjba betudja, amennyiben nagyobb, azaz pozitív, Albérlő felé az esedékes bérleti díjjal együtt kiszámlázza. Az értékbiztosított Bérleti díj az adott naptári év január 1. napjától fizetendő.

3.5.3. A Bérleti díj indexálása először 2009. január 1-jén kezdődő bérleti időtartamra vonatkozóan lehetséges.

3.5.4. Arra az esetre, ha a fentiek szerinti Értékbiztosítási Hivatkozás alapját képező fogyasztói árindexet már nem teszik közzé, akkor az értékbiztosítás elszámolási bázisaként a helyébe lépő vagy a közgazdaságilag azonos tartalmú vagy hozzá legjobban hasonlító index lép automatikusan, mely index alkalmazásáról a Bérbeadó a Albérlőt írásban tájékoztatja. Amennyiben Albérlő a Bérbeadó írásbeli tájékoztatásának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül az alkalmazandó új árindex alkalmazására vonatkozó kifogást közöl, a Felek kötelesek a korábban alkalmazott helyére lépő árindex vonatkozóan 30 (harminc) napon belül egyezséget kötni. Amennyiben Albérlőnek az új árindexre vonatkozó írásbeli kifogásának kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül nem alakul egyezség, úgy bármely fél kérheti a 9.7. pontban meghatározott bíróság döntését.

3.6. Vegyes pénzügyi rendelkezések

3.6.1. Albérlő csökkentett Bérleti Díjat fizetésére nem jogosult, esetleges igényeit viszontkövetelés formájában kell érvényesítenie és a Bérleti Díjba kizárólag azokat a követeléseit számíthatja be, amelyeket a Bérbeadó elismert, vagy amelyeket jogerős ítélet állapított meg és jelen szerződésből erednek. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő azon fizetéseit, amelyekre nézve kifejezetten nem rendelkezik, elsősorban az üzemeltetési költség-elszámolási igényekre, azután a kártérítési igényekre, majd az egyéb szerződésből eredő igényekre és csak legvégül a bérleti díjra számolják el. Ezen sorrendtől a Bérbeadó csak közvetlenül elévülés előtt álló igény tekintetében térhet el.

3.6.2. Felek megállapítják, hogy Bérbeadót a polgári törvénykönyv 429. § (1) bekezdése szerint Albérlővel szembeni, jelen szerződésből származó követeléseinek erejéig Albérlőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadói zálogjog érvényesítése a Ptk. vonatkozó szabályai szerint történik.

4. ALBÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. Albérlő jogosult és köteles a Bérleményt a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerűen használni, állagának megóvásáról saját költségen gondoskodni. Albérlő kijelenti, hogy a szerződés időtartama alatt a vagyon megóvásának érdekében mindvégig a tőle elvárható gondossággal fog eljárni.
- 4.2. Albérlő a Bérleményen javításokat, átalakításokat nem végezhet. Amennyiben a Bérlemény, vagy annak bármely berendezése meghibásodik, Albérlő köteles ezt Bérbeadó részére haladéktalanul jelezni. Amennyiben a hiba nem a Bérlemény központi berendezésében állt be, úgy Albérlő az elhárítás költségeit köteles viselni. Albérlő, ill. Albérlő által megbízott harmadik személy a Bérleményen javítást kizárólag akkor végezhet, amennyiben annak kivitelezését Bérbeadó megtagadta, vagy határidőben nem végezte el.
- 4.3. Albérlő köteles biztosítani, hogy Bérbeadó a Bérlemény központi berendezéseihez mindenkor hozzáférjen. Albérlő szavatol továbbá azért, hogy sem ő, sem pedig a felelősségi körébe tartozó személyek az épület központi berendezéseinek üzemeltetését, karbantartását, valamint javítását ne zavarják.
- 4.4. Albérlő feladata saját költségén a Bérlemény takarítása, burkolt és burkolatlan szabad területeinek tisztán tartása. Albérlő jogosult – külön díjazás ellenében – Bérbeadó takarítási szolgáltatásainak igénybevételére.
- 4.5. Albérlő köteles a Bérleményre saját költségén biztosítást kötni, és a bekövetkezett biztosítási eseményt haladéktalanul (legfeljebb 24 órán belül) jelenteni a Bérbeadónak. Előbbiekben túlmenően Albérlő a Bérleményben folytatott tevékenysége vonatkozásában felelősségbiztosítás megkötésére és folyamatos fenntartására köteles. Ha a káresemény munkaszüneti napon, vagy az azt megelőző napon következik be, Albérlő az ezt követő munkanapon köteles bejelentési kötelezettségének eleget tenni. Albérlő köteles a kárigényt a biztosítóintézet felé – határidőben – bejelenteni és erre vonatkozóan a Bérbeadó részére írásban részletes tájékoztatást adni.
- 4.6. Albérlő köteles közreműködni a szerződés tárgyát képező ingatlan évenkénti leltározásában Bérbeadó erre vonatkozó utasítása alapján.
- 4.7. Albérlő a Bérlemény használata során az Ingatlan további bérlőit, albérlőit nem zavarhatja. Albérlő köteles betartani és a Bérleményben tartózkodó személyekkel betartatni a területre vonatkozó Házirendet és a Tulajdonos MÁV ZRt. belső biztonsági előírásait és utasításait, melyek megszegéséből eredő károkért Albérlő helytállni tartozik. Ezekre a káreseményekre felelősségbiztosítást köthet.
- 4.8. Albérlő a Bérleményben végzett tevékenysége során adódó minden kárért kizárólagos felelősséget vállal. Ebben a tekintetben a Bérbeadó felé semmiféle visszkereseti, megtérítési igénnyel nem léphet fel. Albérlő vállalja, hogy az üzemeltetés, használat során a Bérbeadónak, vagy harmadik személyek okozott károkat közvetlenül a károsult részére megtéríti.
- 4.9. Albérlő a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezet-, munka- és tűzvédelmi előírást betartani, az Albérlő által előbbi rendelkezések megsértése által okozott károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Albérlőt terheli. Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a bérleményen. Albérlő köteles a szükséges információkat önként közölni, és bármikor biztosítani a jogszabályok betartásának

ellenőrzését Bérbeadó környezetvédelmi munkatársa részére. Mindezek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

Amennyiben a bérleményen Albérlő környezetszennyezéssel járó rendkívüli eseményt észlel, vagy erről tudomást szerez, azt haladéktalanul köteles Bérbeadó tudomására hozni. Ennek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

- 4.10. Albérlő köteles a szerződés tárgyát képező Ingatlan ellenőrzését a Bérbeadó számára biztosítani.

5. ALBÉRLŐ FELELŐSSÉGE

- 5.1. Albérlő köteles helytállni a Bérbeadó vagy harmadik személyek felé a jelen szerződésben foglalt bérleti tevékenységgel kapcsolatban a neki, alkalmazottainak, ügyfeleinek, vagy alvállalkozójának stb. felróható magatartásával okozott károkért, továbbá köteles a Bérleménnyel kapcsolatos minden tevékenysége során a jó gazda gondossága elv szerint eljárni.

Albérlő felelősséggel tartozik a szerződés időbeli hatálya alatt a Bérlemény területén elhelyezett bármely okból esetlegesen bekövetkező minden személyben vagy vagyonban keletkező kárért.

6. BÉRBEADÓ JOGAI

- 6.1. A Bérbeadó jogosult a Bérő jelen szerződésből eredő kötelezettségei teljesítését folyamatosan, vagy időszakonként ellenőrizni, az előre egyeztetett időpontban. A Bérbeadó ellenőrzésre feljogosított munkatársa az erre a célra rendszeresített ellenőrzési naplóban teszi meg észrevételeit. Az ellenőrzésre jogosult képviselő az üzemeltetés színvonalának és minden egyéb, a szerződésben foglalt feladat elvégzésének ellenőrzését közvetlenül az ügyfelek megkérdezésével is végezheti.
- 6.2. Bérbeadó jogosult jelen szerződést az Ltv. 41. § (2) bekezdése szerint jogutódlással olyan gazdasági társaságra ruházni, amelyet Bérbeadó e célra alapít („Projektársaság”). Előbbi esetben jelen szerződés tekintetében Bérbeadó jogutódja – minden további intézkedés nélkül – a Projektársaság lesz, amely vonatkozásában Bérbeadó Albérlő haladéktalan értesítésére köteles.

7. FELÚJÍTÁS BERUHÁZÁS

- 7.1. Albérlő a Bérlemény területén bármilyen – építési engedély-köteles - átalakítási, felújítási munkát csak, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában építhet, illetve végezhet. Az Bérlemény átalakítási/felújítási munkához szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérő feladata.
- 7.2. Bérbeadói engedély nélkül végzett bármilyen építési, átalakítási, felújítási, beruházási munkával létesített építmény, szerkezet, eszköz stb. a Bérbeadó tulajdonába kerül, és azzal kapcsolatban Albérlő sem jelen bérleti szerződés hatálya alatt Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel. Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét Albérlőnek kell viselnie.
- 7.3. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, hogy Albérlő által a Bérlemény területén, saját költségén emelt létesítményekre vonatkozóan Albérlő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járul hozzá.

Albérő ezt tudomásul veszi. Felek megállapodnak, hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti a Bérlemény tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Albérő általi megszerzését (sem ráépítés, sem egyéb jogcímen).

8. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNÉSE

- 8.1. Tekintettel a bérlet határozott időtartamára felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a határozott idő lejártá előtt rendes felmondással nem szüntethető meg. A határozott idő lejártával jelen szerződés automatikusan megszűnik. Albérő tudomásul veszi továbbá, hogy jelen szerződés minden további intézkedés nélkül, automatikusan megszűnik, amennyiben Bérbeadó Tulajdonossal kötött bérleti szerződése megszűnik. Albérő jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megszűnése esetén – az Albérő általi, Bérbeadó szerződés-szegésre alapított rendkívüli felmondás esetén kivéve – Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet.
- 8.2. Bérbeadó jogosult a jelen szerződést a hónap végére, de legalább 15 napos felmondási idővel, írásban felmondani (rendkívüli felmondás), amennyiben Albérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy megszegi. A Bérbeadó rendkívüli felmondással különösen az alábbiak szerint mondhatja fel a jelen Szerződést a Albérő szerződésszegésére hivatkozva:
- a) Albérő a fizetési kötelezettségeit határidőben nem teljesíti és e kötelezettségének Bérbeadó írásbeli felszólítását követő tizedik (10) napon belül sem tesz eleget,
 - b) ha Albérő a jelen Szerződés rendelkezéseit megszegi, és e szerződésszegést a Bérbeadó által megküldött írásbeli felszólításban a szerződésszegés jellegére és az orvoslás lehetséges módjára tekintettel ésszerűen meghatározott de hatvan (60) napnál nem hosszabb határidőn belül sem orvosolja,
 - c) ha Albérő a Bérleményt jelen Szerződésben meghatározott céljával össze nem egyeztethető célra, rendeltetésellenesen használja és ezt a Bérbeadó vonatkozó írásbeli felszólítása ellenére sem szünteti meg,
 - d) amennyiben Albérő jelen Szerződés rendelkezéseivel ellentétesen a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül átruházza vagy megkísérli átruházni a jelen Szerződést, vagy ennek bármely részét, vagy a Szerződés rendelkezéseit megszegve albérletbe adja a Bérleményt vagy bármely részét,
 - e) amennyiben Albérő végelszámolási eljárás megindítása iránt terjeszt elő kérelmet, illetve, amennyiben Albérő hitelezője vagy hitelezői terjesztenek elő kérelmet Albérő felszámolása iránt, és Albérő nem tesz haladéktalanul lépéseket annak érdekében, hogy ezen igények megalapozatlanságát igazolja Bérbeadó felé, vagy Albérő vagyona teljes vagy jelentős részének vonatkozásában csődbiztost, felszámolót vagy végelszámolót rendelnek,
 - f) amennyiben Albérő felszámolását jogerősen elrendelték,
 - g) amennyiben Albérő nem köti meg vagy nem tartja hatályban a jelen Szerződés alapján kötelezően megkötendő biztosítási szerződéseket, illetve esetkörökre, vagy nem igazolja megfelelően a Bérbeadó felé azok meglétét, illetve, amennyiben Albérő a Bérlemény biztosításával kapcsolatban a jelen Szerződés alapján fennálló bármely kötelezettségének nem tesz eleget
 - h) amennyiben Albérő jelentős károsodást okoz a Bérleményen vagy annak szolgáltató egységeiben és ezt a károsodást a Albérő nem javítja ki teljes

mértékben saját költségén a Bérbeadó által írásban meghatározott ésszerű időn belül,

- i) amennyiben Albérlő működési engedélyét visszavonják,
- j) amennyiben Albérlő az alapvető kötelezettségeit megszegi és a szerződésszegést a Bérbeadó írásbeli felszólítására sem orvosolja,

8.3. Megszűnik a szerződés az alábbi esetekben:

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- Albérlő jogutóddal és jogutód nélküli megszűnésével,
- ha a Felek jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- ha a szerződés tárgyát képező Bérlemény elpusztul, vagy egyébként megsemmisül,
- a bíróság ítélete alapján
- felmondással.

8.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen bérleti szerződés – a Bérleti rendkívüli felmondás, a Bérbeadói jogutód nélküli megszűnés, továbbá a közös megegyezéssel történő megszüntetés esetét leszámítva – a határozott időtartam lejártá előtt bármely okból megszűnik, úgy Albérlő Bérbeadó részére meghiusulási kötbér fizetésére köteles, amely összege – kár-átalányként – a szerződésből a megszűnés időpontjában fennmaradt időre eső Bérleti díj 50%-a. A felek közötti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem köteles csereingatlan biztosítására és kártalanítás fizetésére.

8.5. Amennyiben Albérlő a felek közötti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem üríti ki és Bérbeadónak nem adja vissza, köteles arra az időre, amíg az ingatlant jogcím nélkül használja a használat ellenértékeként az albérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes bérleti díj négyszeresének megfelelő összegű használati díjat Bérbeadó részére megfizetni.

8.6. Albérlő köteles a Bérleményt a szerződés megszűnésekor a birtokbaadással megegyező állapotban és a használat nyomait (pl. tiplik lyukai, vagy átfúrt csempék) eltüntetve visszaadni a Bérbeadónak. Amennyiben Albérlő fenti a kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a Bérbeadó a még bent lévő tárgyakat Albérlő költségére elszállíttathatja. Az esztétikai javítások és a helyreállítási intézkedések végrehajtásához szükséges idő a bérleti időbe beszámít és ezáltal Albérlőt terheli. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérlemény más célra történő átépítését irányozzák elő, akkor a Bérbeadó választása szerint jogosult az Albérlőtől az eredeti állapotba történő visszaállítás helyett méltányos hozzájárulást követelni az átépítési költségekhez. Eltérő írásos megállapodás hiányában ennek mértéke az eredeti állapotba történő visszaállítás költségeinek előre látható mértékével egyezik meg.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

9.1. Albérlő szavatol azért, hogy a Bérleményt gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja.

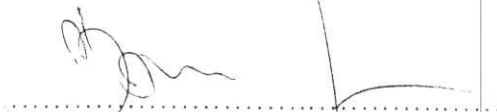
9.2. A jelen szerződésben foglalt feladatok teljesítésével kapcsolatban felek intézkedésre jogosult képviselői a következők:

- 9.3. A Bérbeadóval szemben keletkezett jogot, ill. követelést Albérő más személyre, csak Bérbeadó előzetes írásos engedélye alapján engedményezheti.
- 9.4. Felek az egymásnak küldendő közléseiket a jelen szerződés bevezető részében szereplő levelezési címükre kell, hogy eljuttatassák közvetlen kézbesítéssel vagy tértivevényes ajánlott levélként postai úton. A levelezési cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell. Albérő részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Albérő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Albérő az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- Albérő részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig Albérő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.
- Amennyiben Albérő elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérő részére kézbesítettnek tekinteni, amely napon a posta azt megkísérelte részére kézbesíteni, illetve amely napon azt Bérbeadó megkísérelte részére közvetlenül átadni.
- 9.5. Albérő köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni adatainak megváltozását.
- 9.6. Albérő a jelen szerződés aláírásakor 30 napnál nem régebbi, hitelesített cégkivonatát és a szerződést aláíró személyek hitelesített aláírási címpéldányát köteles átadni Bérbeadónak. A cégkivonatról és az aláírási címpéldányról készített másolatok jelen szerződés elválaszthatatlan mellékleteit képezik.
- 9.7. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén Felek e szerződésből eredő jogviták eldöntésére – hatáskörtől függően - kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 9.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., az energia továbbítására vonatkozó jogszabályok, szabványok, valamint a hatályos helyiségbérleti jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

E szerződés 4 (négy) egymással megegyező példányban készült, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek: Helyszínrajz

Budapest, 2008. január 30.



Bérbeadó

Képv.: Borzován János

BAU HOLDING 2000 Zrt.

1056 Bp., Belgrád rkp. 21.

Tel/fax: 266-2011 Fax: 486-1953

Ász.: 11851161-2-41

MKE: 10300002-10294295-49020010

Budapest, 2008. január 30.



Bérő

Képv.: Dr. Sélley Zoltán