

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **MÓDUSZ OFFICE-HOLDING Informatikai és Ügyviteli Zrt.** (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 76., cégjegyzékszám: 01-10-041289, képviseli: Jex Dénes vezérigazgató), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban Bérbeadó),

másrészről a
..... mint **Bérlő** (a továbbiakban Bérlő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

A felek mindegyike kijelenti, és a maga vonatkozásában a másik félnek ezennel és a jelen szerződés hatályának teljes időtartamára szavatolja, hogy

- (a) cégjegyzékben bejegyzett és szabályszerűen működő gazdasági társaság, ellene vagy kérelmére csőd-, felszámolási, végelszámolási vagy végrehajtási, illetve ilyenek veszélyével járó egyéb peres vagy nem-peres eljárás folyamatban nincsen és ilyen megindítása legjobb tudomása szerint nem is fenyeget;
- (b) a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges társasági, hatósági és bármely egyéb fölhatalmazással, engedéllyel, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik;
- (c) a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti.

1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában áll, a Bp. VIII. kerület 38599/9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Bp. VIII. Könyves K. krt. 76. sz. alatt található irodaház. Ugyanígy kizárólagos tulajdonát képezi

a fenti épület alagsorában létesített **főzőkonyha**, kiszolgáló-helyiségek és **étteremből** álló helyiség-csoport, valamint a benne telepített eszközök, az ott elhelyezett felszerelési tárgyak és bútorok;

továbbá a fenti épület földszintjén létesített **büfé**, kiszolgáló-helyiségek és raktárból álló helyiség-csoport, valamint a benne telepített eszközök, az ott elhelyezett felszerelési tárgyak és bútorok.

Mindezek teljes leírását a jelen szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt, annak elválaszthatatlan részét képező, a felek által közösen felvett leltár adja meg.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy 2023. -tól-ig terjedő határozott időtartamra (..... év) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi

- a.) a mellékelt alaprajzon feltüntetett helyiségeket összesen 200 (étterem és konyha) + 82 (büfé) m² nagyságban,
- b.) valamint a leltárban feltüntetett, beépített vagy mozdítható berendezéseket és eszközöket

a műszaki állapotról a felek által közösen elvégzett vizsgálat során készült jegyzőkönyvben rögzített állapotban.

3. A bérlemények közüzemi szolgáltatásokkal való ellátottsága: (konyha: elektromos áram, gáz, víz és csatorna; büfé: elektromos áram, víz és csatorna). A fogyasztásról Bérbeadó a bérleménybe telepített mérők adatai alapján kialakuló összegeket terheli tovább Bérlő felé közvetített szolgáltatásként. A szolgáltatások egységárát a közüzemi szolgáltató vállalatok

díjszabásával egyezően állapítja meg Bérbeadó. A mérőórával nem mért közüzemi szolgáltatások (klímaberendezések fogyasztása, büfé vízfogyasztása) esetében felek általányn díjas elszámolást alkalmaznak.

4. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy bérleti jogviszonyuk célja elsősorban annak biztosítása, hogy a rendelkezésére bocsátott éttermi helyiségekben, illetve a használatára engedett eszközökkel Bérló munkahelyi étkezést – ebédet – kínáljon az irodaházban működő vállalkozások munkatársai számára. Bérló vállalja, hogy a konyhát és berendezéseit kifejezetten főzőkonyhaként használva az étteremben helyben készített főtt ételeket kínál, a naptári év minden munkanapján, legkorábban 11³⁰ órától legalább 15⁰⁰ óráig. A létesítmény kapacitásának jó kihasználása érdekében – ha erre az éttermi férőhely lehetőséget ad – megengedett számára Bérbeadóval egyeztetett módon a környező intézményekből, lakóházakból vendégek toborzása, azonban a külsős vendégek csak 12:30-tól jöhetnek be és fogyaszthatnak.

Bérló jogosult a létesítményben készített ételekből külső helyszínekre szállítani, illetve jogosult a létesítményt rendezvények tartására felhasználni, feltéve, hogy az adott rendezvény a háznak, illetve bérlőinek működését nem zavarja.

A büfé üzemeltetésével Bérbeadó fő célja, hogy egyrészt kulturált reggeliztetést nyújtson, másrészt teret adjon egy kávéház, presszó jellegű vendéglátás számára. A büfé tevékenysége kiterjed hagyományos büfé jellegű étel- és italkínálatra, édességek, cukrászsütemények, delikatesz jellegű áruk forgalmazására, azonban kínálatában nem lehet az étterem konkurenciája, így pl. nem nyújthat melegétkeztetést. Bérló vállalja, hogy a büfét munkanapokon legalább 7:30 és 16:30 között nyitva tartja.

Jogviszonyuk céljának meghatározása során szerződő felek kiindulásnak tekintették a Bérbeadó által 2023. április 21-én kiadott pályázati felhívást, (2. sz. melléklet) valamint Bérlónek erre készített „Pályázat a MÓDUSZ OFFICE-HOLDING étterem és büfé üzemeltetésére” címmel készített ajánlatát. (3. sz. melléklet.) A pályázatban az étlapválasztékra, az ételek adagnormáira, valamint az árképzésre vonatkozó adatokat felek kölcsönösen Bérló számára kötelező előírásnak tekintik, és külön is rögzítik (4.sz. melléklet).

5. Felek megállapodnak, hogy az éttermet és büfét Bérló vállalkozóként, saját hasznára és kockázatára működteti, Bérbeadót a haszonból részesedés nem illeti, az esetleges üzleti veszteség viselésében kötelezettség nem terheli. A létesítmény üzemeltetéséhez szükséges minden engedélyt és szakhatósági hozzájárulást – saját költségére – Bérlónek kell beszereznie. Bérbeadó vállalja, hogy az ezekhez esetleg szükséges bérbeadói nyilatkozatokat a kellő időben megteszi. Az étterem, vagy büfé nem szabályszerű vagy engedély nélküli üzemeltetéséből eredő jogkövetkezmények kizárólag a Bérlőt terhelik. Bérló kijelenti, hogy az Biztosítónál szakmai felelősség-biztosítással rendelkezik.

6. Bérbeadó vállalja, hogy nem teszi lehetővé újabb vendéglátó profillal bíró vállalkozás létesítését az irodaházban. Bérló elfogadja ugyanakkor azt a tényt, hogy az irodaház bérlőit Bérbeadó nem kívánja, és nem is jogosult korlátozni abban, hogy munkatársaik futár-szolgálat útján szállított ebédet, pizzát stb. hozassanak.

7. Szerződő felek a bérlemény bérleti díját az alábbiak szerint határozzák meg:

– az összesen 200 + 82 m² területű helyiségek után Bérló Ft + ÁFA/ hó

– a bérelt eszközök és felszerelések után Ft + ÁFA/ hó

összesen Ft + ÁFA bérleti díjat fizet havonta előre Bérbeadó 8 nap fizetési határidejű, tárgy hó 5-ig benyújtott számlája alapján. A 3. pontban említett közüzemi szolgáltatások előző havi fogyasztásának ellenértéke a mérések alapján utólag kerül kiterhelésre, az átalánydíjas közüzemi tételekkel együtt.

Bérbeadó számláinak késedelmes kiegyenlítése esetén a Bérelő a Ptk 6:155§ szerinti késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni.

A bérleti díjat Bérbeadó minden év elején – a KSH által megadott inflációs ráta függvényében – módosíthatja.

A jelen Szerződés teljesítésének megkezdését követő 6 hónap elteltével bármely Fél jogosult az itt meghatározott kondíciók módosítását kezdeményezni.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **óvadékként** Bérelő

- az előző pontban meghatározott bérleti díj + ÁFA, továbbá
- a közüzemszolgáltatások havi várható ellenértéke fejében Ft + ÁFA

egy negyedévre esedékes együttes összegét, **forintot** Bérbeadó óvadék bekérő levele alapján-ig megfizet. Bérbeadó az óvadék összegét folyószámláján tartós betétként helyezi el. Az óvadék kamata naptári évenként Bérelő javára kerül elszámolásra. Felek megállapodnak abban, hogy - figyelemmel a jelen szerződésben foglalt egyes díjtételek esetleges változásaira - az óvadék összegét minden naptári év február 10-ig felülvizsgálják, és biztosítják, hogy az óvadék Bérelőnek a szerződésből származó, egy negyedévre esedékes fizetési kötelezettségét fedezze. Bérelő visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az óvadék esetleg szükséges feltöltéséhez annak előző évi kamatát Bérbeadó igénybe vegye. Egyben kötelezi magát, hogy - amennyiben a kamat az óvadék feltöltéséhez szükséges összeget nem fedezi - a különbözetet Bérbeadónak átutalja. Ha az óvadék felülvizsgálata során megállapítást nyer, hogy annak összege csökkentendő, illetve feltöltéséhez a kamat teljes összege nem szükséges, a Bérelőt megillető összeget Bérbeadó átutalja. A felülvizsgálat során egymás felé keletkező fizetési kötelezettségek teljesítésére felek kölcsönösen évente február 28-i határidőben állapodnak meg.

A Ptk. 5:138.§ szerint Bérelőnek az óvadék visszajár, ha az alapjául szolgáló szerződés megszűnik, feltéve, hogy az óvadékból való kielégítésre jogalap nem keletkezett. Az óvadékkal való elszámolás határideje a Bérelőt terhelő utolsó tartozás kiegyenlítését követő 10. nap.

9. A szerződés megszűnése, megszüntetése:

9.1. A szerződés megszűnik, ha

- a) a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a bérlemény megsemmisül;
- d) a Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- e) a bérleti jogviszonyt a bíróság megszünteti;
- f) a bérleti jogviszony hatósági határozat folytán megszűnik.

9.2.1. A Bérbeadó a szerződést írásban rendkívüli felmondással felmondhatja, ha

- a) a Bérló a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig, majd Bérbeadó írásbeli felszólítását követően sem fizeti meg;
- b) a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a Bérló vagy alkalmazottja (megbízottja) a Bérbeadóval vagy az Irodaház más bérlőivel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, elfogadhatatlan magatartást tanúsít;
- d) a Bérló vagy alkalmazottja (megbízottja) a bérleményt, vagy a közös használatra szolgáló helyiségeket, részeket rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja;

9.2.2. A Bérló a szerződést írásban rendkívüli felmondással felmondhatja, ha

- a) a Bérbeadó a működéshez szükséges feltételeket Bérló írásbeli felszólítása ellenére sem biztosítja;
- b) a Bérbeadó olyan intézkedéseket hoz, melyek Bérló működését ellehetetlenítik, és ezeket Bérló írásbeli felszólítása ellenére is fenntartja.

9.3. Abban az esetben, ha a Bérló a díjfizetésre, vagy az óvadék-feltöltésre megállapított időpontig a bérleti díjat, illetőleg az óvadékot nem fizeti meg, a Bérbeadó a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítja. Ha a Bérló a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

9.4. Amennyiben a Bérló a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

9.5. Ha a Bérló magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

9.6. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

9.7. A felmondás a 9.3. és 9.4. pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, az 9.5. és 9.6. pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

9.8. Felek kölcsönösen kifejezik azon szándékukat, hogy mindennemű szerződésszegő magatartástól tartózkodva, nem adnak okot a másik félnek a szerződés fentiek szerinti felmondására.

10. Bérló tudomással bír arról, hogy a bérleti jogviszonyból esetlegesen keletkező tartozása erejéig a Ptk. 6:337. §-a értelmében Bérbeadót a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti és, hogy mindaddig, amíg e zálogjog fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. A Bérló kijelenti és szavatolja, hogy minden, a bérlemény területén levő, illetőleg oda kerülő vagyontárgya mentes másnak a zálogjogától, kivéve azokat a vagyontárgyakat, amelyeknek a jelen bérleti szerződést megelőzően történt elzálogosítását a

vonatkozó jelzálogjogi szerződés csatolásával bejelenti a Bérbeadónak. Bérló évenként köteles a Bérbeadót illető zálogjog mindenkori tárgyairól leltárt adni a Bérbeadónak. A nyitó leltár a jelen szerződés mellékletét képezi.

11. Bérló vállalja, hogy a bérleményt (helyiséget és eszközöket) a jó gazda gondosságával használja és kezeli, állagát megóvja. A rendszeres karbantartás költségei Bérlőt, az avulásból eredő hibák javításának költségei Bérbeadót terhelik. Az eszközökben esetlegesen okozott, gondatlan, szakszerűtlen használatból eredő károkért, hiányokért Bérlőt kártérítési felelősség terheli. A használatra átvett eszközöket Bérló a létesítményből Bérbeadó engedélye nélkül el nem viheti. Bérbeadó jogosult a saját tulajdonát képező eszközök meglétét ellenőrizni. A helyiségekben átalakítást Bérló csak Bérbeadó esetenként megadott előzetes hozzájárulásával végezhet.

12. Felek kölcsönösen érdekeltek abban, hogy Bérló a jelen szerződés keretein belül nyújtott vendéglátó szolgáltatások minőségével, a kínált választékkal, az ott működő személyzet magatartásával kivívja a MÓDUSZ Irodaházban rendszeresen vagy esetenként megforduló vendégek elismerését. Ezen túl külön is rögzítik, hogy a vendéglátás az irodaházként működő épületben kiegészítő szolgáltatás. Ennek megfelelően Bérló vállalja, hogy a házban folyó munkát, az ott lebonyolított ügyfélforgalmat tevékenysége semmilyen módon (füst, gőz, zajok, illatok kibocsátása, rovarok, rágcsalók terjesztése stb.) nem zavarja. Bérló vállalja, hogy a maga részéről mindent megtesz, hogy a bérleményben ne legyen ételszag, illetve a folyosókon, lépcsőházon át a házba se jusson el az ételszag. (Nyílászárók megfelelő kezelése, hatékony takarítás stb.)

13. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül Bérló a bérelt helyiségek használatát másnak időlegesen sem engedheti át, albérletbe vagy egyébként másnak használatba nem adhatja és oda harmadik személyt semmilyen jogcímen nem fogadhat be. Bérbeadó jogosult a bérlemény használatát bármikor ellenőrizni.

14. Jelen Bérleti Szerződés a mindkét fél által történt aláírással hatályba lép. Bérló vállalja, hogy a szerződés szerinti szolgáltatást-én megkezdí.

15. Jelen Bérleti Szerződés a 2. pontban megjelölt időpontban automatikusan meghosszabbodik további 3 évvel. Amennyiben bármely Fél legalább 180 nappal a szerződés lejártát megelőzően írásban ilyen értelmű nyilatkozatot tesz, a szerződés a 2. pontban megjelölt időpontban megszűnik. Ha a szerződés meghosszabbításra nem kerül sor, akkor Bérló a bérleményt köteles a szerződés megszűnésének napján – a természetes elhasználódásnak megfelelő állapotban – Bérbeadó birtokába visszabocsátani.

16. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése, illetőleg megszüntetése esetén felek a bérlemény visszaadásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, az eszközök leltárát.

17. A bérleti szerződés megszűnése esetén Bérló sem cserhelyiségre, sem egyéb elhelyezésre nem tarthat igényt.

18. Felek a jelen szerződés teljesítése során felmerülő problémákat, esetleges vitákat igyekeznek békés, tárgyalásos, megállapodásos úton megoldani. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, Felek a Budapesti II és III.

Kerületi Bíróság, illetve a hatáskörtől függően a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

19. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. tv. és a Ptk. szabályai az irányadók.

Budapest, 2023. napján

Mellékletek:

1. sz. melléklet : leltár a bérleményekről.

2. sz. melléklet: A Bérbeadó által kiadott „Pályázati felhívás”

3. sz. melléklet: A Bérelő által készített „Pályázat a MÓDUSZ OFFICE-HOLDING étterem és büfé üzemeltetésére” című dokumentum.

4.sz. melléklet: Étlapválasztékra, az ételek adagnormáira, valamint az árképzésre vonatkozó előírások.

.....
Jex Dénes vezérigazgató
MÓDUSZ zRt.
Bérbeadó

.....
Bérelő