

BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

Újbuda Prizma Közhasznú Nonprofit Kft.

székhely: 1113 Budapest, Hamzsabégi út 60.

cégjegyzékszám: 01-09-913256

adószám: 21185023-2-43

statisztikai számjel: 21185023-8810-572-01

képviseli: Lőrincz István Gergely

értesítési postacím: 1113 Budapest, Hamzsabégi út 60.

értesítési e-mail cím: ujbudaprizma@ujbudaprizma.hu

mint bérbeadó, üzemeltetésbe adó (a továbbiakban: Bérbeadó vagy Üzemeltetésbe adó)

másrészről a

[ÜZEMELTETŐ Kft.]

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

statisztikai számjel:

képviseli: [ÜZEMELTETŐ Károly]

értesítési postacím:

értesítési e-mail cím:

mint bérlő vagy üzemeltető (a továbbiakban: Bérlő vagy Üzemeltető)

(a továbbiakban a Bérbeadó és a Bérlő együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

I. AZ INGATLANOK MEGHATÁROZÁSA, JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület, belterület 1782/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út alatt található 1200 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Gazdagréti út);
 - b) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület, belterület 1918/36. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Nagyszeben tér alatt található 500 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Nagyszeben tér);
2. A Bérbeadó az említett ingatlanok meghatározott területének használatára és hasznosítására jogosult, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottságának 229/GB/2015. (IV.1.) ügyszámú határozata alapján. (1. számú melléklet).
3. A Bérbeadó az alábbi ingatlanokkal való rendelkezésre jogosult:
 - a) a Gazdagréti úton kialakított, a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt 1200 m² alapterületű parkolóként kialakított közterület (a továbbiakban: Gazdagréti úti parkoló);
 - b) a Nagyszeben téren kialakított, a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt 500 m² alapterületű parkolóként kialakított közterület (a továbbiakban: Nagyszeben téri parkoló);(a továbbiakban a Gazdagréti úti parkoló és a Nagyszeben téri parkoló együttesen:

Ingatlanok vagy Bérlemények).

4. A Bérbeadó bérbe adja, míg a Bérelő – megtekintett állapotban, az Ingatlanok teljes körű műszaki, talajszerkezeti és jogi ismeretében – bérbe veszi az Ingatlanokat.
5. A Bérbeadó felhívja a Bérelő figyelmét arra, hogy az Ingatlanok közterületnek minősülnek, így azok használatára speciális jogszabályok (pl. önkormányzati rendeletek) is vonatkoznak.

II. JELEN SZERZŐDÉS ÉS A FELHASZNÁLÁS CÉLJA

6. Az Ingatlanokon ezidáig zárt-őrzött gépjármű parkoló működött. Az Ingatlanok bejáratánál az ellenőrzött be- és kijutást biztosító, távműködtetésű sorompó, illetve kapu található. A Bérbeadó az Ingatlanokat továbbra is zárt-őrzött gépjármű parkolóként kívánja működtetni.
7. A Bérelő a Bérleményt kizárólag zárt-őrzött gépjármű parkoló üzemeltetése céljára használhatja. A jelen pontban meghatározott tevékenységtől eltérő célra történő felhasználáshoz, illetve hasznosításhoz a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.
8. A Bérelő a tevékenységét saját felelősségére végzi, az azzal vagy annak során keletkező vagy felmerülő károkért és a jogszabályok által megkívánt kötelezettségek teljesítéséért kizárólag a Bérelő tartozik felelősséggel.
9. A Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete közterületek használatáról és rendjéről szóló 17/2013. (III. 27.) önkormányzati rendeletének hatálya főszabály szerint nem terjed ki a gépjármű közterületen való parkolására, azonban jelen esetben nem gépjárművével parkol, hanem zárt-őrzött gépjármű parkolót üzemeltet, így a hivatkozott rendelet előírásai vonatkoznak rá, annak hatálya rá is kiterjed.

III. JELEN SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

10. A Felek jelen szerződést 2015. 05. 01. napjától 2016. 02. 29. napjáig tartó határozott időtartamra kötik.

IV. BÉRLETI DÍJ, ÜZEMELTETÉSI DÍJ, FIZETÉSI FELTÉTELEK, FIZETÉSI KÉSEDELEM

11. A Bérelő a Bérlemény bérbeadásáért havonta,- Ft (..... **forint)** + **ÁFA** összegű bérleti díjat köteles a Bérbeadónak fizetni.

A Bérbeadó a tárgyhavi bérleti díjról számlát köteles kiállítani. A Bérelő köteles a bérleti díjat havonta előre, a számla kézhezvételétől számított 3 (három) napon belül, de nem korábban, mint tárgyhó 1. (első) és nem később, mint tárgyhó 10. (tizedik) napja megfizetni. A Bérelő a bérleti díjat a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20202008 számú fizetési számlájára történő átutalás útján köteles megfizetni.

12. A bérleti díj nem foglalja magában az Ingatlanok használatával felmerülő üzemeltetési díjakat (pl. áram, víz, szemétszállítás). Az üzemeltetési díjak nem állandóak, hanem a Bérelő fogyasztásának függvényei, azokat a Bérelő a következők szerint a szolgáltatók által kiállított számlák vagy csekkek alapján utólag köteles megfizetni.

A Bérelő köteles a közüzemi mérőórákat a birtokbaadástól számított 8 (nyolc) napon belül saját nevére átíratni. A Bérbeadó az átíráshoz hozzájárul. A Bérelő tudomásul

veszi, hogy abban az esetben, ha a mérőórákat nem írja saját nevére az előbbi határidőn belül, úgy a Bérbeadó jogosult az adott szolgáltatás kikapcsolását kérni.

A Bérelő köteles a tárgyhavi üzemeltetési díjak megfizetését legkésőbb a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig az adott közüzemi szolgáltató által kiállított elszámolással és ahhoz tartozó fizetés igazolásával hitelt érdemlően tanúsítani.

A Bérelő tudomásul veszi és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben valamely közüzemi vagy egyéb szolgáltató felé, illetve azokból eredően a Bérelő tartozása az 50.000,- Ft (ötvenezer forint) összeget (kikapcsolási érték) eléri, akkor a Bérbeadó az érintett szolgáltatást kikapcsolhatja, megszüntetheti vagy annak kikapcsolását, megszüntetését kérheti. A Bérelő ahhoz is hozzájárul, hogy ilyen esetben akár a Bérbeadó kérése alapján, akár egyébként az adott közüzemi szolgáltató a szolgáltatást kikapcsolja, illetve a további szolgáltatást megszüntesse vagy szüneteltesse. A jelen pont szerinti eljárásra és a közüzemi szolgáltatókkal való kapcsolattartásra a Bérelő teljes körű és visszavonhatatlan meghatalmazást ad a Bérbeadónak.

Akár a Bérbeadó, akár a közüzemi szolgáltató saját intézkedése nyomán sor kerül a szolgáltatás kikapcsolására, a Bérelő a Bérbeadóval, illetve az adott közüzemi szolgáltatóval szemben semmiféle igényt nem támaszthat.

A szolgáltatás ki- és visszakapcsolásának díja, illetve minden más ezzel kapcsolatos költség a Bérelőt terheli, azt a Bérelő a Bérbeadó részére előlegezni köteles.

13. Fizetési késedelem esetén a Bérelő a Ptk. vállalkozások egymás közötti szerződése tekintetében meghatározott mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles.
14. A Bérbeadónak a hátralékos bérleti díj, illetve egyéb költségek erejéig zálogjoga áll fenn a Bérelő Bérleményben található vagyontárgyain. Ezek elszállítását a Bérbeadó megakadályozhatja, mindaddig, amíg zálogjoga fennáll.
15. A Felek – a jelen szerződésben foglaltak kivételekkel – kifejezetten kizárják azt, hogy a Bérelő a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben bármilyen, a Bérbeadóval szembeni esetleges követelését beszámítsa, így a Bérelő fizetési kötelezettségeinek minden esetben teljes egészében, bármilyen levonás vagy beszámítás nélkül kell, hogy eleget tegyen.

V. BIZTOSÍTÉK, ÓVADÉK (KAUCIÓ)

16. A Bérelő 2 (két) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék (kaució) fizetésére kötelezi magát, amelyet jelen szerződés aláírásától számított 2 (két) munkanapon belül köteles a Bérbeadó részére a jelen szerződésben megjelölt fizetési számlájára történő átutalás útján megfizetni.
17. A Felek kijelentik, hogy az óvadék jogintézményét ismerik.
18. A Bérbeadó jogosult az óvadékat a jelen szerződés szerinti jogviszonyból eredő valamennyi igénye (pl. fizetési késedelem esetén, kártérítési igény esetén) kielégítésére igénybe venni.
19. Az óvadék igénybevétele előtt a Bérbeadó köteles a Bérelőt legalább egy alkalommal és legalább 3 (három) napos teljesítési határidővel a szerződésszerű teljesítésre, a kár megtérítésére vagy egyéb igény kielégítésére felhívni, továbbá a felhívásban az óvadék igénybevételenek lehetőségére figyelmeztetni.

20. Az óvadék felhasználása esetén a Bérelő köteles a Bérbeadó erre irányuló felhívásának kézhezvételétől számított 3 (három) napon belül a biztosítékot a korábbi teljes összegre kiegészíteni.
21. A Bérbeadó köteles az óvadékot a Bérelő részére – jelen szerződés megszűnésétől számított 8 (nyolc) napon belül – kamatmentesen visszafizetni. A Bérbeadó jogosult visszatartani az óvadék összegéből a bérleti jogviszony lejártáig ki nem egyenlített bérleti díjat, egyéb költségeket és az esetleges további (pl. kötbér, kamat, kártérítés) igényét. A Bérbeadó jogosult levonni minden olyan javítási vagy felújítási munka teljes költségét, amely azért vált szükségessé, mert a Bérelő nem szerződésszerű állapotban adta vissza a Bérleményt.

VI. BIRTOKBAADÁS

22. A Bérbeadó köteles a Bérleményt 2015. 05. 01. napjáig a Bérelő részére birtokba adni. A birtokbaadás pontos időpontjáról a Bérbeadó köteles a Bérlelőt értesíteni. A Bérelő a megjelölt időpontban köteles a Bérleménynél megjelenni és köteles a Bérleményt birtokba venni. A Bérelő nem tagadhatja meg a birtokba vételt olyan kevéssé jelentős hiány vagy hiba miatt, amely, illetve amelynek javítása a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.
23. Amennyiben a Bérelő (a) a birtokbaadás időpontjában nem jelenik meg, vagy (b) a Bérlemény birtokbavételét jogosulatlanul megtagadja, vagy (c) a kaució-fizetési kötelezettségének nem tesz eleget vagy (d) a Bérelőnek felróható okból a birtokbaadás nem lehetséges (pl. olyan állapotban jelenik meg, hogy a jegyzőkönyv aláírása nem várható el, stb.), akkor a Bérbeadó jogosult a Bérlemény birtokbaadását megtagadni és a birtokbaadás késedelme nem a Bérbeadó késedelmének minősül, azért felelősségre nem vonható, vele szemben ebből eredően igény nem támasztható.
24. A Bérlemény birtokbaadásáról birtokbaadási jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben a Felek rögzítik többek között a jelenlévő személyek neveit, a Bérlemény megjelölését, a birtokbaadás időpontját, a közüzemi mérőórák birtokba adáskori állását, a Bérleményhez tartozó kulcsok/távírányítók átadás-átvételét. A birtokbaadási jegyzőkönyv Bérelő általi aláírásának hiányában a Bérbeadó a birtokbaadást megtagadhatja, illetve megakadályozhatja. Az ingóságok birtokba adáskori állapotát a megjelentek fényképekkel rögzítik. Az átadott kulcsokról a Bérelő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával készíthet, illetve készíttethet másolatokat.

VII. A FELEK TOVÁBBI JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

25. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet egész tartama alatt megfelel jelen szerződés előírásainak és a Bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlelőt használatában korlátozza vagy megakadályozza.
26. A Bérelő a bérlet fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, azt folyamatosan tisztán, rendezett állapotban tartani, továbbá köteles a Bérlemény állagát minden tekintetben óvni és az értékekre vigyázni.
27. A Bérelő a Bérleményen átalakítási, korszerűsítési, stb. – a szokásos és rendeltetésszerű használatból felmerülő rendszeres karbantartási, felújítási munkálatok körébe nem tartozó – munkálatokat (a továbbiakban: értéknövelő beruházások) csak a Bérbeadóval kötött külön, a munkálatokat pontosan meghatározó megállapodás alapján végezhet. Ilyen megállapodás hiányában az értéknövelő beruházások és a

Bérbeadó igénye esetén az eredeti állapot helyreállításának költségei a Bérlőt terhelik, azok ellenértéke semmilyen jogcímen nem követelhető a Bérbeadótól. A Felek kifejezetten kizárják annak lehetőségét, hogy a Bérlő a Bérleményen ráépítés vagy bármely más jogcímen tulajdont szerezzen.

28. A Bérlő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmaradásából származó károkért a Bérlő felelős, illetve az abból adódó esetleges szerződésszegésért (pl. nem rendeltetésszerű állapot) a Bérbeadó nem tartozik felelősséggel.
29. A Bérlő kötelezettsége a Bérlemény használatával kapcsolatosan megállapított hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi, stb.) előírások megtartása.

30. A Bérlő köteles a Bérleményen parkolót üzemeltetni.

A Bérlő az üzemeltetés során a Bérlemény egyes részeit – a Bérbeadó eseti jellegű, előzetes írásbeli hozzájárulásával – albérletbe adhatja.

31. A szokásos és rendeltetésszerű használat felmerülő, valamint a birtokba adáskori állapot fenntartásával, megőrzésével kapcsolatos rendszeres karbantartási-, javítási-, állagmegóvási munkálatok elvégzése és azok minden költsége a Bérlőt terheli. A jelen pont szerinti munkák elvégzéséhez a Bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges.

32. A Bérbeadó jogosult jelen szerződés rendelkezéseinek betartását és a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni. A Bérbeadó ezen jogával a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül élhet. Ezen ellenőrzési jogának gyakorlása során követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését és ebből eredő kárának megtérítését. Veszélyhelyzet, vagy egyéb, előre nem látható, különös méltánylást érdemlő esetben a Bérbeadónak jogában áll előzetes értesítés nélkül is bemenni a Bérleménybe.

33. A Bérleményre, illetve a Bérleménnyel együtt átadott ingóságokra a Bérlő köteles teljes körű (all risks típusú), Ft összegű vagyonszükségletbiztosítást és Ft összegű általános felelősségbiztosítást kötni. A Bérlő ingóságaiban keletkezett károkért a Bérbeadó semmilyen körülmények között nem tartozik felelősséggel. A jelen pont szerinti kötelezettség megszegéséből eredően a másikat ért károkért a biztosításra kötelezett fél korlátlan felelősséggel tartozik. A Bérlő tárgyhót megelőző hónap 5. (ötödik) napjáig köteles igazolni, hogy tárgyhónapra érvényes biztosítással rendelkezik és a biztosítási díjakat maradéktalanul megfizette.

34. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnésének napján a Bérleményt a Bérbeadó birtokába – az eredeti állapotban, elhelyezési és csereigény nélkül, ingóságait kiürítve és a Bérleményt kitakarítva – visszaadja. A Bérbeadó ezúton is tájékoztatja a Bérlőt, hogy amennyiben a Bérlő ezt írásban kéri, akkor a költségek megjelölése és Bérlő általi elfogadása után a takarítást maga is elvégezheti, illetve elvégeztetheti. Amennyiben a Bérlő a jelen pontban foglalt visszaadási kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, úgy jogcím nélküli használóvá válik és használati díjat köteles fizetni a Bérbeadónak, ami a bérleti díj háromszorosának napi arányosan megfelelő összegével egyezik meg.

35. A Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés megszűnése esetén, amennyiben visszaszolgáltatási kötelezettségének az előírt határidőn belül nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a Bérleményt akár önhatalommal is birtokba vegye. Ennek keretében a

Bérbeadó jogosult új zárat felszereltetni. Ilyen esetben a Bérő nem kérhet birtokvédelmet, illetve vállalja, hogy amennyiben mégis ezzel ellentétesen cselekedne, úgy az azzal okozott költségeket és károkat – jogos kérelem esetén is – a Bérbeadónak megtéríti és az erre irányuló felhívás kézhezvételétől számított 3 (három) napon belül további – az óvadék háromszoros összegének megfelelő – egyösszegű kötbért fizet.

36. Amennyiben a Bérő a helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget és a Bérbeadónak az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatosan költségei merülnek fel, úgy jogosult azt saját maga által kiválasztott vállalkozóval maga elvégeztetni. A munkálatok elvégzéséig – a beszámítás lehetőségének fenntartása érdekében – jogosult az óvadék visszafizetését megtagadni. A Bérő köteles a Bérbeadó által elvégzett és számlával igazolt munkálatok ellenértékét az azokról szóló számlák kézhezvételétől számított 3 (három) napon belül a Bérbeadó részére átutalás útján megfizetni.

VIII. TITOKTARTÁS

37. A Vállalkozó a jelen szerződés teljesítése során tudomására jutott információk (így különösen a termékspecifikációk, a gyártási technológia, stb.) üzleti titkot képeznek, amelyeket mind jelen szerződés hatályban léte alatt, mind pedig jelen szerződés megszűnése után köteles bizalmasan kezelni. A Vállalkozó a megszerzett információkat csak a jelen szerződés alapján keletkezett jogai érvényesítése és kötelezettségei teljesítése érdekében használhatja. Ezt meghaladó mértékben vagy módon történő felhasználás és a harmadik személyek részére történő közlés feltétele, hogy ahhoz a Forgalmazó előzetes, írásbeli hozzájárulását adja. A Vállalkozó a titoktartási kötelezettsége megszegése esetén kártérítési felelősséggel tartozik.

IX. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

38. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet előírásai szerint ellenérték fejében történő bérbeadás esetén az energetikai tanúsítvány elkészíttetése a bérbeadó feladata, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig köteles a bérőnek bemutatni. Nem terjed ki – egyebek mellett – a fenti kötelezettség az olyan épületre, amelynek hasznos alapterülete nem éri el az 50 m²-t, vagy amelyet évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánnak. A jogszabályi előírások alapján jelen esetben energetikai tanúsítvány készíttetése és átadása nem szükséges, arra a Bérő egyebekben sem tart igényt.

X. JELEN SZERZŐDÉS HATÁLYA

39. Jelen szerződés a Felek általi aláírás időpontjában lép hatályba.

XI. JELEN SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

40. A Bérbeadó jogosult jelen szerződést indokolás nélkül legalább 30 (harminc) napos határidővel felmondani (rendes felmondás), azzal, hogy a felmondás csak valamely hónap utolsó napjára szólhat.
A Bérő jelen szerződést nem jogosult rendes felmondás keretében megszüntetni. Amennyiben a Bérő – a jelen pont szerinti megállapodás ellenére – bármely jogszabályi előírás alapján rendes felmondásra lenne jogosult, úgy azt a határozott időre járó bérleti díj kötbér jogcímén történő egyidejű megfizetésével gyakorolhatja.
41. A Bérbeadó a jogszabályban előírtakon túl, illetve külön ehelyütt is nevesítve jogosult

jelen szerződést határidő nélkül egyoldalú nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha:

- a) a Bérelő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a Bérelő a jelen szerződésben vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét megszegi;
- c) a Bérelő a Bérbeadóval vagy a Bérleményt használó személyekkel szemben botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít;
- d) a Bérelő – a Bérlemény fekvésére és jellegére való tekintettel – a lakókörnyezet nyugalma, nyugodt életvitelének folytatását – a köznyugalom megzavarására alkalmas módon – rendszeresen zavarja;
- e) a Bérelő a Bérleményt rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja;
- f) a Bérbeadó a birtokbaadás megtagadására lenne jogosult (pl. a Bérelő a birtokbaadás időpontjában nem jelenik meg, vagy a Bérlemény birtokbavételét jogosulatlanul megtagadja, stb.).

A Felek különösen – de nem kizárólagosan – a Bérelő szerződésben vállalt vagy jogszabályban rögzített lényeges kötelezettsége megszegésének tekintik, ha a Bérelő:

- a) a Bérbeadót ellenőrzési jogának gyakorlásában akadályozza vagy azt lehetetlenné teszi;
- b) a Bérleményt nem rendeltetészerűen vagy a jelen szerződésben foglaltaknak nem megfelelően használja, illetve hasznosítja;
- c) a Bérelő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül végez a Bérleményen olyan felújítási vagy egyéb munkákat, amelyekhez a Bérbeadó előzetes hozzájárulását kellett volna kérnie;
- d) a Bérbeadót a szükséges munkálatok elvégzésében akadályozza;
- e) az arra előírt határidőn belül nem egészíti ki az óvadék összegét a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően;
- f) jelen szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik;
- g) az üzemeltetési díjak megfizetésének igazolására vonatkozó kötelezettségével késedelembe esik;
- h) a Bérelő a Bérleményt harmadik személynek – a Bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulása hiányában – albérletbe adja;
- i) a biztosítási díj megfizetésének igazolására vonatkozó kötelezettségével késedelembe esik.

A Felek a jelen pontokban nevesítetteket olyan súlyos magatartásoknak, illetve mulasztásoknak tekintik, amelyek esetében a Bérbeadótól a szerződés fenntartása nem elvárható.

42. A Bérelő a Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén köteles a Bérbeadónak kötbért fizetni. A kötbér mértéke a határozott időből hátralévő időre járó, de legalább 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A kötbér megfizetése jelen szerződés megszűnésekor esedékes. A Bérbeadó jogosult a kötbéren felüli kárának érvényesítésére is. A Bérbeadó a kifizetendő óvadék és a részére megfizetendő kötbér beszámítására jogosult.
43. Jelen szerződés Bérbeadó általi – akár rendes, akár rendkívüli felmondással történő – megszüntetése a Bérelő a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt (pl. csere, elhelyezési igény, kártérítés, kártalanítás) nem támaszthat, illetve nem érvényesíthet.
44. Jelen szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérelő az általa megvalósított, a Bérlemény, illetve az Ingatlanok bármely részének alkotórészévé vált és állagsérelem nélkül el nem távolítható értéknövelő beruházások ellenértékét nem követelheti, azok a Bérlemény részeként a Bérbeadó tulajdonát képezik, azokkal összefüggésben a Bérelő semmilyen igényt, így jogalap nélküli gazdagodás jogcímen alapuló igényt sem érvényesíthet.

XII. EGYÜTTMŰKÖDÉS, ÉRTESÍTÉSI, KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK

45. A Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. Ezen kötelezettségük elmulasztásából származó károkért a Felek kártérítési felelősséggel tartoznak.
46. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető bizonyítható módon kell megtenni. Bizonyíthatónak tekintik a Felek az e-mail üzenetet és a telefaxon küldött üzenetet is.
47. Az egyes küldemények kézbesítése személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat útján, faxon, e-mailen, postai úton vagy más egyéb, a kézbesítés megtörténtét egyértelműen igazoló módon történhet. A postai úton történő kézbesítés esetén a küldeményeket ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kell a Felek értesítési címére kell megküldeni.
48. Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5. (ötödik) napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „a közvetett kézbesítő az értesítő átvételét megtagadta”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételes szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, amely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető.
49. Az e-mail vagy telefax útján küldött értesítés – ha a kézbesítés ettől eltérő időpontját más nem igazolja, vagy jelen szerződés másként nem rendelkezik, akkor – az elküldés napján és időpontjában – ha az nem munkanap, akkor a következő munkanapon délelőtt 9:00 (kilenc) órakor tekintendő kézbesítettnek.
50. A Felek a kapcsolattartók személyét, illetve az értesítési címüket bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a másik Félnek és/vagy kapcsolattartójának értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig csak a korábban megjelölt kapcsolattartónak, illetve értesítési címre köteles az adott Fél az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.

XIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

51. Jelen szerződés módosítása, kiegészítése csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés hatályon kívüli vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják.
52. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést, illetve az annak mellékletét képező, alább felsorolt dokumentumok 1-1 (egy-egy) eredeti példányát átvették.
53. A Felek a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataik valóságtartalmáért teljes és korlátlan felelősséggel tartoznak.

54. Amennyiben a jelen szerződéssel kapcsolatban vitás kérdés merülne fel, úgy a Felek a magyar jogot tekintik irányadónak.
55. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) bérletre vonatkozó szabályai, valamint a szerződés megkötése idején hatályban lévő egyéb magyar jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.

XIV. MELLÉKLETEK

1. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata XIV-952-2/2015., XIV-955-2/2015. ügyszámú határozatai, valamint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottságának 229/GB/2015. (IV.1.) ügyszámú határozata
2. ~~Ingóságok listája~~ [Alaprajz \(Gazdagréti úti parkoló\)](#)
3. [Alaprajz \(Nagyszeben téri parkoló\)](#)
4. [Ingóságok listája](#)

A Felek jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2015. 04.

.....
Újbuda Prizma Közhasznú Nonprofit Kft.
képviseli: Lőrincz István Gergely
Bérbeadó

.....
[ÜZEMELTETŐ Kft.]
képviseli: [ÜZEMELTETŐ Károly]
Bérlő