

Szerződés iktatószáma: MKE/.../2022
Szerződés száma:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **Magyar Képzőművészeti Egyetem** mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről a(z) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) – a továbbiakban együttesen: Felek, külön-külön: Fél – között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1. Bérbeadó adatai

Neve:	Magyar Képzőművészeti Egyetem
Székhelye, levelezési címe:	1062 Budapest, Andrássy út 69-71.
Adószáma:	15308940-2-42
Számlavezető pénzügyintézet:	Magyar Államkincstár
Bankszámlaszáma:	10032000-01426751-00000000
Képviselésében eljár:	

2. Bérlő adatai

Neve:
Székhelye, levelezési címe:
Adószáma:
Számlavezető pénzügyintézet:
Bankszámlaszáma:
Képviselésében eljár:

3. Előzmény

3.1. A Bérbeadó az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 24. §-a és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 4. §-a szerint nyílt, egyfordulós versenyeztetési eljárást folytatott le büfé bérlete és üzemeltetése tárgyában.

3.2. A pályázati eljárás keretében a Bérbeadó számára legkedvezőbb ajánlatot (1. számú melléklet) a Bérlő nyújtotta be, ezért a Bérbeadó a Bérlővel mint a pályázati eljárás nyertes ajánlattevőjével köti meg a jelen bérleti és üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Szerződés).

4. A Szerződés tárgya

4.1. A Bérbeadó a Bérelő részére – a 6. címben részletezettek szerinti bérleti díj ellenében – bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Képzőművészeti Egyetem vagyonkezelésében álló, a természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 71. szám alatti ingatlanon található épület alagsorában lévő 32 m² alapterületű helyiséget, (a továbbiakban: Bérlemény) büfé üzemeltetésének céljából.

4.2. A Bérelő vállalja, hogy a Szerződés hatálybalépését követően, legkésőbb a hatályba lépést követő 60 napon belül a Bérleményt a jelen szerződés tárgya szerinti funkciójának megfelelően kialakítja, a büfé üzemeltetéshez szükséges berendezéseket és minden szükséges berendezési tárgyat, használati eszközt és terméket beszerez, illetve telepít. A büfé üzemeltetéséhez szükséges engedélyek jelen pont szerinti határidőn belül történő beszerzése, és a Szerződés hatálya alatt azok fenntartása a Bérelő kötelessége. Az engedélyek hiányából származó mindennemű felelősség, különösen az ezzel kapcsolatban kiszabott bírság és okozott kár teljes mértékben a Bérelőt terheli.

4.3. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő legkésőbb a 4.2. pont szerinti 60 napos határidő leteltének időpontjáig megkezdi a büfé üzemeltetését.

4.4. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen szerződés alapján jogot szerez, illetve kötelezettséget vállal a Bérlemény használatára és a vendéglátóipari egység üzemeltetésére.

4.5. A Bérelő köteles a Bérleményt a Szerződés teljes időtartama alatt – a jelen szerződésben rögzítettek szerint – rendeltetési céljának megfelelően megszakítás nélkül működtetni, a Bérleményt sem egészében, sem részben nem hagyhatja kihasználatlanul vagy üresen.

5. A Szerződés időbeli hatálya, a birtokbaadás

5.1. A Szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba, és 2027. július 1. napjáig terjedő határozott időtartamra jön létre. Amennyiben a Szerződés Felek általi aláírása nem egy időben történik, úgy az utóbb aláíró Fél aláírásának napján lép hatályba.

5.2. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszonynak a használat tovább folytatásával történő hallgatólagos meghosszabbítása és határozatlan idejűvé átalakulása kizárt. A Bérbeadó már most bejelenti tiltakozását a tovább használattal szemben. A Felek kifejezetten kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:338. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását.

5.3. A Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony 5.1. pontban rögzített időtartama jelen szerződés keretein belül nem meghosszabbítható, annak elteltét követően – amennyiben a Bérbeadónak erre vonatkozó igénye merül fel – a mindenkor hatályos jogszabályi előírások figyelembevételével ismét versenyeztetési eljárást folytat le.

5.4. A Bérbeadó a Bérlemény birtokbaadásáról a Szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül gondoskodik.

5.5. A Bérbeadó a Bérleményt a megtekintett állapotban átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg adja át a Bérelőnek.

5.6. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérleményt kiürített állapotban adja át, a büfé üzemeltetéséhez szükséges eszközöket nem biztosít a Bérelő részére, azok beszerzése és telepítése a Bérelő kötelezettsége és felelőssége. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő által az üzemeltetéshez beszerzett berendezési tárgy, eszköz, termék a Bérelő tulajdonát képezi.

5.7. A Bérelő vállalja, hogy a Bérleményt legkésőbb a jelen szerződés megszűnését követő 8 napon belül, saját költségén az eredetileg átvett állapotban, kiürítve és kitakarítva adja vissza a Bérbeadónak. A Bérelő által felszerelt berendezéseket jogosult az állag sérelme nélkül saját költségére leszerelni és elszállítani. Az állag sérelme esetén a Bérelőt helyreállítási kötelezettség terheli. A Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérelőt terhelő kötelezettségek teljesítésének biztosítására a Bérelőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain. A Bérlemény visszaadásakor a Felek külön jegyzőkönyvben dokumentálják annak állapotát.

6. Bérleti díj és a fizetési feltételek

6.1. A Bérelő vállalja, hogy – a 6.4. pontban és a 6.5. pontban foglaltak figyelembevételével – a bérleti idő teljes időtartama alatt bérleti díjat fizet a Bérbeadó részére.

6.2. A bérleti díj összege nettó Ft/hó. A bérleti díj tartalmazza a Bérlemény használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi (villany-, és vízfogyasztási, illetve fűtési) díjakat is.

6.3. A Felek rögzítik, hogy nem teljes hónap esetén minden bérleti jogviszonnyal érintett naptári nap után a 6.2. pont szerinti bérleti díj 1/30-ad részét köteles a Bérelő megfizetni a Bérbeadó részére.

6.4. A Felek megállapodnak, hogy a díjfizetési kötelezettség a Bérelőt a büfé üzemeltetés megkezdésének időpontjától terheli, azzal, hogy a 4.2. pontban meghatározott 60 napos időtartam elteltét követően abban az esetben is terheli a díjfizetési kötelezettség a Bérelőt, amennyiben nem kezd meg az üzemeltetést.

6.5. A Felek rögzítik, hogy amennyiben bármilyen előre nem látható és egyik Félnek sem felróható külső körülmény, így különösen, de nem kizárólag a járványügyi helyzet miatt elrendelt jogszabályi, vagy hatósági intézkedés az egyetem, és/vagy a büfé helyiségének bezárását teszi szükségessé, az a jelen szerződés felfüggesztését vonja maga után, ugyanakkor a felfüggesztés időtartamával a Szerződés időbeli hatálya nem hosszabbodik meg. A felfüggesztés időtartama alatt a Bérelőt bérleti díj fizetési kötelezettség nem terheli.

6.6. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult a Szerződés hatálya alatt évente egy alkalommal, a 6.2. pont szerinti bérleti díj mértékét felülvizsgálni, és legfeljebb a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével megemlíni azt. A Bérbeadó a díjemelésről írásban tájékoztatást küld a Bérelő részére. A fenti díjemelés nem igényli a Szerződés módosítását. A Bérbeadó az új bérleti díj alkalmazására a Bérelő díjemeléséről szóló tájékoztatóról történő tudomásszerzését követő hónap 1. napjától jogosult. A jelen pont szerinti díjemelésre első alkalommal a 2023. évben kerülhet sor.

6.7. A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés 1) pontja alapján a Bérlemény bérbeadása áfa mentes tevékenység. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben jövőbeni jogszabályváltozás folytán az Áfa tv. rendelkezései alapján általános forgalmi adó megfizetési kötelezettség terhelné az ingatlan-bérbeadási tevékenységet, a Bérelő által fizetendő bérleti díj összege előzetes írásbeli értesítés alapján az általános forgalmi adó összegével emelkedik.

6.8. A Bérelő a bérleti díjat havonta egy összegben előre, a tárgyhoz 5. napjáig köteles számla ellenében a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett, 10032000-01426751-00000000 számú bankszámlájára átutalás útján, magyar forintban (HUF) megfizetni.

6.9. A Bérbeadó által benyújtott jogos számlakövetelés késedelmes kiegyenlítése esetén a Bérbeadó jogosult a késedelembe esés napján hatályos, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot, valamint a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény 3. §-a szerinti behajtási költségátalányt érvényesíteni a Bérelővel szemben.

7. Felek jogai és kötelezettségei, valamint a működésre vonatkozó bérbeadási előírások:

7.1. A Bérlemény használata a Bérelőt csak a Szerződés időtartama alatt, annak megszűnéséig illeti meg. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik Bérleményt vagy helyiséget biztosítani.

7.2. A Bérelő kötelezettséget vállal a Bérbeadó által átadott Bérlemény gondos, rendeltetészerű használatára. A Bérelő vállalja, hogy mindenkor és minden körülmények között a saját költségén, bérbe adható, jó állapotban őrzi meg a Bérleményt eltekintve a természetes kopástól és elhasználódástól. Ennek keretében a Bérelőt terhelik mindazok a karbantartási, állagmegóvási, javítási munkálatok, amelyek a Bérlemény állapotának megóvásához szükségesek. Ennek elmaradása esetén bekövetkező károkért a Bérelő teljes anyagi felelősséget vállal.

7.3. A Bérlemény használatának a joga nem jogosítja fel a Bérelőt a jelen szerződés tárgyát képező Bérlemény átalakítására. A Bérelő a Bérleményen – amennyiben az a büfé üzemeltetéséhez feltétlenül szükséges – bármilyen módú és mértékű átalakítási munka végzésére kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és a szükséges hatósági engedélyek megszerzésével jogosult. A Bérelő az átalakítás következtében esetlegesen létrejövő értéknövekedés miatt a jelen szerződés megszűnésekor a Bérbeadóval szemben semmilyen vagyoni igényt nem jogosult támasztani. A Bérelő köteles a Bérleményben beépítésre kerülő műszaki eszközök, gépek be-, illetve felszerelése előtt a szerelést engedélyeztetni a Bérbeadóval. Kizárólag a Bérbeadó által jóváhagyott műszaki berendezés használható a Bérleményben.

7.4. A Bérelő nem jogosult a Bérbeadó engedélye nélkül a Bérleményen bármilyen szerkezeti, illetve lényeges változtatást végrehajtani. Az engedély megadását követően a változtatások végrehajtásához esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket a Bérelő saját költségén köteles beszerezni.

7.5. A Bérbeadó jogosult arra, hogy a Bérló hozzájárulása nélkül, a Bérló értesítését követően a Bérlemény helyszínénél szolgáló ingatlan belső és külső részében szerkezeti, illetve lényeges változtatást hajtson végre, amely kizárólag az ingatlan karbantartásához, illetve megfelelő működéséhez szükséges. A Bérló nem jogosult a fenti munkálatok elvégzésével kapcsolatban a bérleti díj csökkentésére és/vagy kártérítésre, feltéve, hogy a Bérlemény forgalmát közvetlenül befolyásoló munkálatok időtartama nem haladja meg a 30 napot és a Bérbeadó minden tőle telhetőt megtesz a forgalom kiesés elkerülése érdekében. A Bérló a 30 napot meghaladóan jogosult az igazolt káraihoz mért arányos igazolt bevétel kiesés kompenzálására a Bérbeadóval megállapodott feltételek mellett.

7.6. Bérló a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységet köteles – a jogszabályi előírások szerint – a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságoknak bejelenteni, illetve – jogszabályi előírás esetén – a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni.

7.7. A Bérló köteles nyilatkozatot tenni arról, hogy a Bérleményben végzett tevékenységhez szükséges összes hatósági engedéllyel rendelkezik. Bérló köteles a hatósági engedélyek másolati példányát a Bérbeadó részére az üzemeltetés megkezdését megelőzően átadni.

7.8. A Bérló legkésőbb a büfé üzemeltetés megkezdésének időpontjában köteles a tevékenységére vonatkozó felelősségbiztosítással rendelkezni, és azt a Szerződés megszűnéséig folyamatosan fenntartani. A Bérló köteles a jelen pont szerinti biztosítás kötvényét a Bérbeadó ezirányú kérésére bemutatni.

7.9. A Bérló köteles haladéktalanul tájékoztatni a Bérbeadót, ha a Bérleménnyel kapcsolatban bármilyen környezetszennyezés, -károsítás, bármilyen egyéb szennyezés következik be. Jelen szerződés hatálya alatt a Bérleménnyel kapcsolatban, a Bérló tevékenységével vagy mulasztásával összefüggésben bekövetkezett bármilyen egyéb szennyeződést, illetve egyéb környezetszennyezést, -károsítást kiváltó tevékenységért való felelősség kizárólag a Bérlőt terheli, azzal kapcsolatban a Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik a Szerződés megszűnését követően sem. Amennyiben a Szerződés megszűnését követően a Szerződés időtartama alatt, a Bérló tevékenységével vagy mulasztásával összefüggésben bekövetkezett környezetszennyezés miatt a Bérbeadóval szemben polgári jogi vagy közigazgatási igényt támasztanak, a Bérló köteles a Bérbeadót mindennemű vagyoni és nem vagyoni követelés alól teljes mértékben mentesíteni.

7.10. Amennyiben a Bérló a Bérleményben, illetve az épület általa is használt közös helyiségeiben kárt okoz, a Bérbeadó választása szerint a Bérló köteles az okozott kárt megtéríteni, vagy a károkozás előtti állapotot helyreállítani, amelynek költsége teljes egészében a Bérlőt terheli, arra vonatkozó megtérítési igényt a Bérbeadóval szemben nem érvényesíthet.

7.11. A Bérló nem jogosult semmilyen kártérítésre a Bérbeadótól a víz-, világítás-, fűtésellátás, szennyvíz-, víz- és elektromos vezetékek, rendszerek hibája, vagy kimaradása esetén. A Bérbeadó köteles azonban haladéktalanul megtenni a szükséges intézkedéseket a hibák elhárítására.

7.12. A Bérló köteles a Bérleményre vonatkozó munkavédelmi, balesetvédelmi, tűzvédelmi, biztonsági, környezetvédelmi, vagyónvédelmi, állagvédelmi előírásokat betartani, és minden alkalmazottjával betartatni, illetve az ezzel kapcsolatos kötelezettségeket ellátni. A Bérló köteles az alkalmazottaival betartatni a Bérlemény használatára vonatkozó előírásokat, köteles figyelemmel lenni az épületben folyó egyéb tevékenység zavarásától való tartózkodásra. Az épületben folyó oktatási, kutatási tevékenységre tekintettel a Bérleményben zajos tevékenység nem végezhető, zene biztosítása nem megengedett. A Bérló vállalja, hogy a Bérló és a vele jogviszonyba kerülő személyek a Bérbeadó szabályzatait és utasításait betartják, és tartózkodnak minden olyan tevékenységtől, magatartástól, amely a Bérbeadó rendeltetésével ellentétes, illetőleg a Bérbeadó jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti. Ezek be nem tartása esetén mindennemű felelősség a Bérlőt terheli. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményben pirotechnikai eszközt nem tárolhat.

7.13. A Bérló a Bérleményt csak a jelen szerződésben megjelölt célra – a Bérlemény büfé célra történő hasznosítása – veheti igénybe, azt a megjelölttől eltérő célra használni nem jogosult. A Bérló a Bérlemény bérleti jogáról harmadik személy javára nem mondhat le, annak üzemeltetését másnak át nem engedheti, használatba, bérbe vagy albérletbe nem adhatja. Jelen szerződés nem jogosítja fel a Bérlőt a használatból fakadó, avagy más jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre. A Bérló a Bérlemény címén székhelyet nem létesíthet.

7.14. A Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges a Bérlemény külső részén, valamint az épület közös használatú részére történő táblák, feliratok elhelyezéséhez. A Bérlőnek a tevékenységére utaló tábla elhelyezéséhez a Bérbeadó a hozzájárulását jelen szerződés aláírásával megadja.

7.15. A Bérlemény és az abban tárolt anyagok és eszközök őrzés-védelméről a Bérló köteles gondoskodni. A Bérbeadó nem felel a Bérló tulajdonában lévő, illetve a Bérló vagy harmadik fél által a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakra, javakra keletkezett károkért. A Bérbeadó kizárólag az általa vagy bármelyik munkatársa által a Bérlőnek jogellenesen okozott károkért tartozik felelősséggel.

7.16. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Szerződés nem biztosít részére elővásárlási jogot.

7.17. A Bérló a jelen szerződés teljesítése során a Bérbeadó utasításai és szabályzatai szerint és érdekeinek megfelelően köteles eljárni. A Bérló kétség esetén állásfoglalást kér a Bérbeadótól.

7.18. A Bérló köteles a Bérbeadót minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely az üzemeltetés eredményességét vagy meghatározott időre történő biztosítását veszélyezteti, vagy gátolja. A Bérló felelősséggel tartozik az értesítés elmulasztásából eredő kárért.

7.19. A Bérló vállalja, hogy az igénybevétel ideje alatt gondoskodik a Bérlemény és környezete tisztán tartásáról, a takarítás elvégzéséről.

7.20. A Bérleményben szeszes italok árusítása tilos.

7.21. A Bérló köteles a működésével kapcsolatos hulladék – vonatkozó jogszabályi és hatósági rendelkezéseknek mindenben megfelelő – gyűjtéséről, tárolásáról, illetve folyamatos elszállításáról gondoskodni, melyet a Bérbeadóval egyeztetetten valósít meg.

7.22. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt munkanapokon 9.00. órától 19.00. óráig rögzített időtartamban használhatja (nyitvatartási idő), azzal, hogy a szorgalmi időszakban, munkanapokon köteles 9.00. órától 17.00. óráig nyitva tartani. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak joga van meghatározott körülmények esetén az egyébként nyitvatartási időnek számító időtartam alatt is bezárni az Ingatlant. A Bérelő ezen eseteket mint általa vállalt kockázatokat jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, és az Ingatlan vagy a Bérlemény esetleges bezárása kapcsán kártérítésre, vagy díj visszatartására nem jogosult.

7.23. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt jelen szerződés 7.22. pontjában meghatározottak szerint nyitva tartja, azt a Szerződésben meghatározottak szerint üzemelteti, azzal, hogy a vizsgaidőszak, illetve a nyári szünet ideje alatti nyitva tartásról a Bérelő dönt. A Bérbeadó a vizsgaidőszak, illetve a nyári szünet időtartamáról előzetesen tájékoztatja a Bérelőt. A Bérelő köteles a Bérbeadót előzetesen tájékoztatni arról, ha a vizsgaidőszak, illetve a nyári szünet ideje alatt nem kíván nyitva tartani.

7.24. A Bérelő köteles minimálisan az alábbi termékeket forgalmazni a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt:

- a) legalább háromfajta szendvics;
- b) legalább háromfajta péksütemény;
- c) legalább háromfajta melegszendvics/hot dog;
- d) legalább háromfajta csokoládé;
- e) legalább háromfajta müzliszelet/fehérjeszelet;
- f) legalább háromfajta friss gyümölcs;
- g) instant leves;
- h) legalább háromfajta chips;
- i) legalább háromfajta üdítő ital;
- j) szénsavas és szénsavmentes ásványvíz;
- k) kávé és tea;
- l) koffeinmentes kávé és gyümölcs tea;
- m) növényi ital.

7.25. A Bérelő a 7.24. pont a) - e) alpont szerinti termékcsoporthoz tartozó termékek esetén legalább 1-1 glutén-, laktóz-, cukor-, tejmentes, illetve vegán terméket köteles forgalmazni.

7.26. Bérelő vállalja, hogy a Bérlemény üzemeltetése során a 7.24. pontban megjelölt termékeket folyamatosan forgalmazza.

8. Felek együttműködése, kapcsolattartás

8.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében folyamatosan együttműködnek. A Szerződés teljesítését akadályozó vagy kizáró bármely körülmény felmerülése esetén haladéktalanul értesítik egymást kapcsolattartóik útján. A Felek vállalják, hogy saját költségen haladéktalanul intézkednek az érdekkörükben felmerülő ezen körülmények elhárításáról.

8.2. A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó haladéktalanul értesíti abban az esetben, ha a Szerződés időtartama alatt ellene csőd-, felszámolási-, illetve végrehajtási eljárás indul, továbbá, ha végelszámolási eljárást indít. A Bérő haladéktalanul köteles a Bérbeadó értesíteni, ha cégében a Szerződés teljesítése során tulajdonosváltozásra, jogutódlásra, jogok és kötelezettségek átszállásra, szétválásra, összeolvadásra vagy beolvadásra kerül sor. A Bérő köteles továbbá haladéktalanul tájékoztatni a Bérbeadó arról, ha a büfé működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges és előírt hatósági engedély visszavonásra, módosításra kerül, illetve megszűnik.

8.3. A Bérő felelős az értesítési kötelezettségének elmulasztásából eredő kárért.

8.4. **A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:**

Neve:

Szervezeti egysége:

Telefonszáma:

E-mail címe:

8.5. **A Bérő részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:**

Neve:

Telefonszáma:

E-mail címe:

8.6. Felek a kapcsolattartók személyében, elérhetőségében történő változást haladéktalanul kötelesek írásban közölni egymással. Ennek elmaradásából adódó teljesítési pontatlanságokért a felelősséget a mulasztó Fél viseli. A kapcsolattartók személyében, elérhetőségében bekövetkező változás nem igényli a Szerződés módosítását.

8.7. A kapcsolattartói adatok tekintetében a Felek önálló adatkezelőnek minősülnek, mely adatkezelés során betartják a személyes adatok kezelésére vonatkozó hatályos adatvédelmi szabályokat.

9. Kötbér, kártérítés, vis maior

9.1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult az alábbi jogkövetkezményeket érvényesíteni a Bérővel szemben, amennyiben a Bérő neki felróható okból nem szerződésszerűen teljesít.

9.2. **A kötbér alapja:**

- a) a késedelmes teljesítés esetén: amennyiben a Bérő olyan okból, amelyért felelős, az 5.7. pontban meghatározott feltételek szerint, a meghatározott határidőig nem adja vissza a Bérleményt a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által érvényesíthető késedelmi kötbér alapja **a 6.2. pontban meghatározott nettó havi bérleti díj összege;**

- b) a Szerződés megkötésének esetében: amennyiben olyan okból, amelyért a Bérlő felelős, a Bérbeadó a Szerződést a 10.2. vagy a 10.4. pontban foglaltak szerint, a Bérlő súlyos szerződésszegése miatt felmondja, illetve attól eláll, a Bérbeadó által érvényesíthető megkötés kötbér alapja **a 6.2. pontban meghatározott nettó havi bérleti díj összege.**

9.3. A kötbér mértéke:

- a) késedelmes teljesítés esetén a szerződésszerű teljesítésre nyitva álló határidő lejártát követő naptól kezdődően a teljesítésig, minden késedelemmel érintett naptári nap után **napi 0,5 %**, összesen maximum a megkötés kötbérének megfelelő összeg;
- b) a teljesítés megkötésének esetében **15 %**.

9.4. A késedelmi kötbér a késedelem megszűntekor, illetve amennyiben a késedelmi kötbér a maximumát eléri, úgy annak bekezdésekor, a megkötés kötbér pedig 10.2. pont szerinti rendkívüli felmondás közlésének napján válik esedékessé.

9.5. A Bérbeadó kötbérigény érvényesítésének feltétele, hogy a késedelmi, illetve a megkötés kötbér érvényesítését megalapozó esemény bekezdését, a kötbér alapját és mértékét – a releváns körülmények feltüntetésével – írásban közölje a Bérlővel.

9.6. Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó kötbérigényét kifogásolja, köteles azt haladéktalanul, írásban megtenni. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a Bérbeadó kötbér igényét 5 napon belül, írásban nem kifogásolja, az a kötbérigény elismerésének minősül.

9.7. A Bérbeadó az esedékessé vált, illetve elismert kötbér összegéről bizonylatot állít ki, melyet a Bérlő az abban feltüntetett időpontig átutalással köteles kiegyenlíteni.

9.8. Az esedékessé vált kötbér után a Bérlő – a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű – késedelmi kamatot köteles fizetni.

9.9. A Bérlő köteles megtéríteni a Bérbeadónak a Bérlő nem szerződésszerű teljesítése okán ért valamennyi kárát. A kártérítési kötelezettség kiterjed a harmadik személyekért károokra (ideértve a sérelemdíjakat is). Amennyiben a károsult harmadik személy a Bérbeadóval szemben támaszt kártérítési igényt, úgy a Bérlő köteles a Bérbeadót teljes mértékben mentesíteni a kártérítési felelősség alól akként, hogy a kárt a károsult harmadik személynek közvetlenül megtéríti.

9.10. A Bérlő kötbérfizetési kötelezettsége nem érinti a Bérbeadó Szerződés megszegéséből eredő további, kártérítés iránti igényének érvényesítését. A Bérlő a kötbérigény érvényesítésén túl követelheti a Szerződés megszegéséből eredő, kötbéren felüli, igazolt kárának megtérítését a Ptk. szerződésszegéssel okozott károokra vonatkozó kártérítési szabályai szerint.

9.11. A Bérbeadó kötbér, illetve kártérítésének érvényesítése nem jelenti egyéb igényei elvesztését. Felek rögzítik, hogy a késedelmi kötbér, illetve kártérítés Szerződés szerinti megfizetése nem mentesíti a Bérlőt sem a Szerződés szerinti előírások teljesítése, sem pedig az általa a Szerződés keretében vállalt bármelyik kötelezettségének teljesítése alól.

9.12. A Bérbeadó kifejezetten fenntartja a jogait bármely nem szerződés szerű teljesítésből fakadó igény érvényesítésére. Ennek megfelelően bármely nem szerződés szerű teljesítés jogi fenntartás nélküli elfogadása a Bérbeadó részéről nem értelmezhető joglemondásként azon igényről vagy igényekről, amelyek a Bérbeadót a szerződés szegés jogkövetkezményeként megilletik.

9.13. A szerződés szegő Fél mentesül a nem, vagy nem szerződés szerű teljesítés következményei alól, ha az ellenőrzési körén kívüli, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülményre vezethető vissza és nem volt elvárható, hogy ezt a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa (*vis maior*).

9.14. *Vis maiorra* az érintett Fél csak akkor hivatkozhat, ha a *vis maior* bekövetkeztétől számított 5 napon belül írásban értesíti a másik Felet a *vis maior* tényéről, okáról és valószínű időtartamáról.

9.15. A Szerződésben foglalt határidők a *vis maior* időtartamával meghosszabbodnak. Amennyiben a *vis maior* időtartama meghaladja a 30 napot, a Feleknek jogában áll – hátrányos jogi következmények nélkül – a Szerződést felmondani, illetve a teljesítés megkezdése előtt a Szerződéstől elállni.

10. A Szerződés megszüntetése

10.1. Felek rögzítik, hogy a Felek hátrányos jogkövetkezmények nélkül jogosultak a Szerződést rendes felmondással, 60 napos határidővel írásban, indokolás nélkül, a másik Félhez címzett nyilatkozattal megszüntetni.

10.2. Felek a Szerződést a másik Fél súlyos szerződés szegése esetén jogosultak írásban, azonnali hatállyal felmondani, illetve attól elállni (rendkívüli felmondás), feltéve – amennyiben az lehetséges – ha a Szerződést megszegő Fél a jogkövetkezményekre történő írásbeli felszólítást követő 15 napon belül sem orvosolja a szerződés szegést. A rendkívüli felmondás a Szerződést a felmondás igazolt átvételének napjával szünteti meg.

10.3. Súlyos szerződés szegésnek minősül a Bérlő részéről különösen, de nem kizárólagosan amennyiben:

- a) előzetes írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti a Szerződésben vállalt valamely kötelezettségét, vagy megszegi a Szerződésben rögzített valamely előírást (ide nem értve a *vis maior* esetét);
- b) a bérleti díjat a Szerződés hatálya alatt a fizetésre megállapított időpontig legalább kétfő alkalommal nem fizette meg;
- c) a Bérlő és/vagy közreműködője, illetve munkavállalói szándékos, vagy súlyos gondatlansággal a Bérbeadónak kárt okoz(nak);
- d) a Bérlő, vagy alkalmazottja a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetve területet rongálja vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja;
- e) a Bérlő, vagy alkalmazottja a Bérbeadóval szemben az együttműködés következményeivel ellentétes, a Bérbeadó működésével össze nem egyeztethető magatartást tanúsít;
- f) a bűfé üzemeltetésére vonatkozó engedélye visszavonásra kerül, illetve megszűnik;
- g) a 7.8. pont szerinti felelősségbiztosítását megszünteti, vagy az egyéb okból megszűnik;
- h) titoktartási kötelezettségét megsérti;

- i) végelszámolási eljárást indított, vagy a Bérló ellen indított csőd-, felszámolási vagy kényszertörlési eljárást jogerősen elrendelték;
- j) tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény szerint az illetékes bíróság a Szerződés tárgyát érintően jogerősen korlátozta;
- k) működését az illetékes bíróság felfüggesztette vagy a Bérló működése más módon felfüggesztésre került;
- l) adószáma törlésre került;
- m) nem minősül átlátható szervezetnek;
- n) valótlan tartalmú átláthatósági nyilatkozatot tett, vagy a nyilatkozatában feltüntetett adatokban bekövetkezett változásokról nem értesítette a Bérbeadót haladéktalanul.

10.4. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Szerződés megkötését követően merül fel a Bérlőnél az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti kizáró ok, vagy a Bérló a 25/A. § (2) bekezdésében meghatározott igazolási kötelezettségének a felhívástól számított tizenöt munkanapon belül – vagy ha e határidőn belül a rajta kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul – nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

10.5. A Felek a Ptk. 6:59 § (2) bekezdése alapján kifejezetten rögzítik, hogy a fenti felmondási indokok esetére kikötött felmondás gyakorlásakor a jelen szerződés megszüntetésének módjára, így a Bérbeadó felmondási jogára nem alkalmazandók a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felmondási szabályai.

10.6. A Felek rögzítik, hogy ha a Bérló a Bérleményt a jelen szerződés megszűnése után tovább használja, az jogellenes és jogcím nélküli használatnak minősül, és semmiképpen sem hosszabbítja meg határozatlan időre a bérleti jogviszonyt. Ebben az esetben a Bérbeadó bármikor követelheti a Bérlőtől a Bérlemény azonnali kiürítését. Ezen túlmenően – a késedelmi kötbéren felül – a Bérló a jogellenes használat idejére köteles a Bérbeadónak használati díjként a legutóbbi alkalommal érvényben volt bérleti díj összegét megfizetni.

10.7. Felek vállalják, hogy a Szerződés bármely okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén az 5.7. pont szerinti birtokátadási eljárást lefolytatják, illetve egymással 30 napon belül elszámolnak. A Szerződés megszűnése nem érinti az elszámolási és titoktartási kötelezettségek teljesítését, illetve fennállását.

11. Titoktartás

11.1. A Felek vállalják, hogy minden, a jelen szerződés teljesítése során megismert, egymás törvény által védett, valamint egyedi megállapodásuk szerint annak minősített titkait, információit – jogszabályi, vagy bírósági kötelezés hiányában – nem hozzák nyilvánosságra, nem hozzák harmadik személy tudomására, azokkal kapcsolatban ugyanolyan gondosságot alkalmaznak, mint saját érzékeny információik megvédése és titokban tartása érdekében. Üzleti titoknak minősül különösen a Felek tevékenységéhez kapcsolódó minden olyan tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek titokban maradásához az adott Félnak méltányolható érdeke fűződik. A Bérló titoktartási nyilatkozatát a 2. számú melléklet tartalmazza.

11.2. A titoktartási kötelezettség a Szerződés hatályának megszűnését követően is fennáll. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen címben meghatározott titoktartási kötelezettségüket bármely okból megszegik, őket teljes körű és korlátlan anyagi kártérítési kötelezettség terheli, és jogosultak a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

11.3. A titoktartás alól felmentést a Bérelő részére a hatályos jogszabályok figyelembevételével, kizárólag írásos formában a Bérbeadó, a Bérbeadó részére pedig a Bérelő arra feljogosított képviselője adhat.

11.4. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogszabályok szerinti illetékes ellenőrző szervezetek feladat- és hatáskörüknek megfelelően a Szerződést és annak teljesítését ellenőrizhetik, és részükre a jogszabály szerinti információ megadása üzleti titokra hivatkozással nem tagadható meg. Az illetékes ellenőrző szervek ellenőrzése, helyszíni vizsgálata esetén a Bérelő köteles minden segítséget a Bérbeadó részére megadni, a helyszíni vizsgálaton – felkérés esetén – jelen lenni az ellenőrzés hatékonysága és a Bérbeadó ez irányú kötelezettségeinek megfelelő teljesítése érdekében.

11.5. Felek rögzítik, hogy a titoktartási kötelezettség nem terjed ki azon adatokra, amelyek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény vagy más jogszabály közérdekből elrendeli, illetőleg amelynek megismerhetőségét jogszabály közérdekű adatigénylés esetén lehetővé teszi.

11.6. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, időtartamát, valamint ezen adatok változását a Bérbeadó honlapján közzéteheti.

12. Vegyes és záró rendelkezések

12.1. A jelen szerződésben foglalt jogokat és kötelezéseket – a 12.2. pontban foglalt kivétellel – a másik Fél írásos hozzájárulása nélkül egyik Fél sem ruházhatja át más személyre.

12.2. A Felek rögzítik, és a Bérelő kifejezetten elfogadja, hogy a Bérbeadó vagyonkezelői jogának megszűnése esetén, a Szerződésben a Bérbeadó helyébe az MNV Zrt. lép. A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérleményt magában foglaló ingatlanra vonatkozóan a Bérbeadó vagyonkezelői joga bármilyen oknál fogva megszűnik, úgy a Szerződés bérbeadói pozícióját szerződés-átruházás jogcímén, harmadik személyre az MNV Zrt. átruházhassa. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő a szerződés-átruházáshoz való hozzájáruló jognyilatkozatának visszavonására irányuló fenntartási jogát kizárják.

12.3. A Bérelő kijelenti, hogy a 12.2. pontban foglaltak bekövetkezte esetén, amennyiben az MNV Zrt. rendes felmondással kíván élni, a Ptk. 6:8. § (3) bekezdése szerinti kifejezett jognyilatkozatával visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a Ptk. 5:5. - 5:8. §-ban nevesített jegyzői/közigazgatási bírósági birtokvédelmi eljárást indítson az MNV Zrt.-vel szemben. Amennyiben a Bérelő jelen joglemondását megsértve mégis birtokvédelmet kezdeményezne az MNV Zrt.-vel szemben, úgy a Bérelő jelen szerződés aláírásával már most előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy az MNV Zrt.-nek a megindított bírósági/jegyzői vagy más eljárás (a továbbiakban: Jogtalan eljárás) azonnali, a Bérelő részére költség/díj, stb. megtérítése nélküli megszüntetése/kérelem elutasítása iránti kérelmét az eljáró bíróság/jegyző teljesítse. Az MNV Zrt. a Bérelő ezen előzetes hozzájárulására feltétel nélkül és bármikor hivatkozhat a Jogtalan eljárás során.

12.4. A Bérló úgy nyilatkozik és felelőssége vállal, hogy vonatkozásában nem áll fenn az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25. § (1) bekezdésében írt esetek egyike sem.

12.5. A Bérló kijelenti, hogy vele szemben nem állnak fenn a 10.3. pont f) - m) alpont szerinti körülmények, egyben vállalja, hogy azok esetleges későbbi bekövetkeztéről a Bérbeadót 3 munkanapon belül írásban értesíti.

12.6. A Bérbeadó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (11) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelel, továbbá, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet. A Bérló nyilatkozatát a Szerződés 3. számú melléklete tartalmazza.

12.7. A Felek rögzítik, valamint a Bérló kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérbeadó jelen pont szerinti feltétel ellenőrzése céljából, a jelen szerződésből eredő követelések elévülésig jogosult a Bérló átláthatóságával összefüggő adatokat kezelni.

12.8. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó abban az esetben, ha a Bérló tulajdonosi szerkezete, felépítése oly módon változik meg, amelynek eredményeként már nem minősül átlátható szervezetnek, jogosult és köteles jelen szerződést a Bérlóval megszüntetni. A Bérló vállalja, hogy jelen szerződés teljesítéséig az átláthatósági nyilatkozatban bekövetkező változásokról Bérbeadót haladéktalanul, de legfeljebb 3 munkanapon belül írásban értesíti, és e határidőn belül a módosított átláthatósági nyilatkozatot a Bérbeadó részére benyújtja.

12.9. A Szerződés módosítására, kiegészítésére kizárólag írásban, közös megegyezéssel, mindkét Fél erre jogosított képviselőjének aláírásával van lehetőség. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek adataiban, képviselőjében bekövetkező változás, melyről azonban Felek kötelesek haladéktalanul írásban értesíteni egymást.

12.10. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Szerződés aláírását megelőzően nem jutott tudomásukra olyan tény, adat, körülmény, amelynek ismeretében a Szerződést nem kötötték volna meg, továbbá nem ismernek olyan tényt vagy körülményt, amely a Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek teljesülését hátrányosan érintené.

12.11. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel létrejött jogviszonnyal kapcsolatban felmerülő egymás közti vitás kérdésekben elsődlegesen peren kívüli tárgyalás útján törekszenek egyezsége jutni. Feleknek meg kell tenniük mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan vitás kérdést, nézeteltérést, mely közöttük a Szerződéssel kapcsolatban merül fel. Amennyiben azt bármelyik Fél kezdeményezi, a vitás kérdések peren kívüli rendezése érdekében a Felek kötelesek mindkettőjük által előzetesen elfogadott szakértő(k) közreműködését igénybe venni.

12.12. A Szerződés értelmezésére és a nem szabályozott kérdésekben különösen a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

12.13. A Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. számú melléklet: Bérő Ajánlata (felolvasólap)
2. számú melléklet: Titoktartási nyilatkozat
3. számú melléklet: Nyilatkozat átláthatóságról

12.14. A Felek rögzítik, hogy s pályázat során keletkezett iratokat úgy kell tekinteni mint amelyek a Szerződés elválaszthatatlan részeit képezik, azzal együtt olvasandók és értelmezendők, különös tekintettel az alábbi dokumentumokra:

- pályázati felhívás (dokumentáció) és mellékletei,
- kiegészítő tájékoztatásra adott válaszok (amennyiben erre sor került),
- Bérő pályázata.

Az említett dokumentumok fizikailag nem kerülnek csatolásra a Szerződés törzsszövegéhez, ám azok tartalma ismert a Felek számára.

12.15. A Szerződés egymással mindenben megegyező 4 eredeti példányban készült, amelyet a Felek képviselői elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és cégszerűen írnak alá. Az aláírt Szerződésből 1 példány a Bérőt, 3 példány pedig a Bérbeadót illeti meg.

Budapest, 2022., 2022.

.....

.....

Magyar Képzőművészeti Egyetem
Bérbeadó

Bérő

P. H.

P. H.

A kötelezettségvállalás pénzügyi
ellenjegyzője, az ellenjegyzés kelte:

Budapest, 2022.

.....

Jogilag megvizsgálva:

Budapest, 2022.

.....

AJÁNLAT

1. számú melléklet

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT