

# ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

## Ingtalan bérlet

5. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt, 2019. szeptember 1-től hatályos szövege  
(A módosítások dőlt, kiemelt betűvel jelölve)

## TARTALOM

1.	BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK .....	4
2.	A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA.....	5
3.	A BÉRLET IDŐTARTAMA .....	5
4.	A BÉRLETI SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE .....	5
5.	A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI .....	6
6.	FELÉPÍTMÉNYEK LÉTESÍTÉSE, EGYÉB ÉPÍTÉSI MUNKÁK .....	10
7.	BÉRLETI DÍJ ÉS KÖLTSÉGEK MEGFIZETÉSE .....	10
8.	BIRTOKBAADÁS, VISSZASZOLGÁLTATÁS .....	12
9.	ÓVADÉK .....	14
11.	A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE.....	16
12.	A BÉRLŐ ÉS BÉRBADÓ KIJELENTÉSEI ÉS SZAVATOSSÁGAI.....	18
13.	VEGYES RENDELKEZÉSEK .....	19

A Bérbeadó és a Bérelő közötti jogviszony tartalmára elsősorban a Bérbeadó és a Bérelő közötti egyedi szerződés, másodsorban a Bérbeadó jelen általános szerződési feltételei, harmadsorban pedig a vonatkozó jogszabályokban foglaltak az irányadók. Amennyiben az egyedi szerződés rendelkezései az általános szerződési feltételektől eltérnek, az egyedi szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

#### **(A) Meghatározások és értelmezés**

Az egyedi bérleti szerződésben és a jelen általános szerződési feltételekben az alábbi kifejezések a következőkben részletezett jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szövegekörnyezet másként kívánja:

**„ÁSZF”**: A Bérbeadó és a Bérelő jogviszonyát meghatározó általános szerződési feltételeket tartalmazó jelen dokumentum, amely a Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, és amelynek rendelkezéseit a Bérelő a Bérleti Szerződés aláírásával magára nézve kötelezőnek ismeri el.

**„Bérlemény”**: a Bérleti Szerződés tárgyát képező ingatlan(ok), vagy ingatlanrész(ek).

**„Bérleti Szerződés”**: Bérbeadó és Bérelő között létrejött egyedi szerződés, amely alapján Bérbeadó a Bérleti Szerződésben meghatározott ingatlant (Bérlemény) az ott meghatározott feltételekkel a Bérelő használatába adja, a Bérelő pedig az abban meghatározott bérleti díjat köteles megfizetni ellenszolgáltatásként.

**„Bérleti Szerződés Minta”**: a Bérbeadó által létrehozott, az MSZ által előzetesen jóváhagyott tartalommal elfogadott szerződésminta.

**"Elővásárlási jog"**: A Felépítményre annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként történő feltüntetésével egyidejűleg az MSZ javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő elővásárlási jog.

**"Ellenőrzés"**: az 5.5. pontban és alpontjaiban meghatározott jelentéssel bír.

**"Felépítmény"**: az Ingatlanokon a Bérelő vagy a Bérbeadó által létesített minden új építésű felépítmény, amely az MSZ és a Bérelő előzetes megállapodása alapján a Bérelő tulajdonába kerül, vagy azok bármelyike vagy bármelyik része.

**"Haszonélvezeti Jog"**: a Kiválás során a Bérbeadó javára az Ingatlanokon megalapított, 2005. évtől 75 éves határozott időtartamra szóló haszonélvezeti jog.

**"Infrastruktúra"**: az Ingatlanokon található mindazon út, vasút, közmű (ideértve a telefonvonalakat és egyéb adatátviteli hálózatokat is), valamint az a felépítmény, amely a Bérleti Szerződés megkötésekor az MSZ vagy a Bérbeadó tulajdonában van.

**"Ingatlanok"**: azon ingatlanok (helyrajzi szám változás esetén a megváltozott helyrajzi számú, változatlan területen elhelyezkedő ingatlanok) és azok bármelyike és bármelyik része, azoknak minden meglévő alkotórészével, (ideértve az Infrastruktúrát is) amelyek a Bérleti Szerződés megkötésekor az MSZ tulajdonában vannak.

**"Irányító Befolyás"**: egy személy vagy vállalkozás bármely másik személy vagy vállalkozás feletti befolyása, ami abból ered, hogy közvetlen vagy közvetett módon, birtokolja az ilyen másik személy vagy vállalkozás:

- (i) jegyzett tőkéjének több mint 50 százalékát; vagy
- (ii) részvényeseinek/tagjainak gyűlésén gyakorolható vétőjogot vagy a szavazati jogok több mint 50 százalékát; vagy
- (iii) azon vezető tisztségviselői kinevezésének jogát, akik együtt a vezető tisztségviselők által gyakorolható szavazati jogok többségével rendelkeznek, vagy akik együtt döntő befolyást gyakorolhatnak az ilyen másik személy, illetve vállalkozás vezetése felett.

**„jelen Szerződés vagy jelen Bérleti Szerződés”**: az ÁSZF-re és a Bérleti Szerződésre való együttes hivatkozást

jelent, azok minden mellékletével, függelékével, módosításával és kiegészítésével együtt.

**"Kapcsolt Vállalat"**: egy személy vagy vállalkozás (az "Első személy") tekintetében minden olyan személy vagy vállalkozás (i) amelyben az Első Személy Irányító Befolyással rendelkezik (az "Irányított Személy"); (ii) amely az Első Személyben Irányító Befolyással rendelkezik (az "Irányító Személy") és (iii) amelyben az Irányító Személy vagy az Irányított Személy Irányító Befolyással rendelkezik.

**"Kezdőnap"**: 2005. augusztus 31. a Kiválás jogerős cégbírósági bejegyzésének napja.

**"Kikötő"**: a Csepeli Szabadkikötő, illetve a Csepeli Szabadkikötő területén a jövőben működő bármely más elnevezésű kikötő, és az ahhoz kapcsolódó, az Ingatlanokon elhelyezkedő logisztikai központ vagy bármely más létesítmény.

**"Kiválás"**: a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. Törvény szerinti kiválás, amelynek során a MAHART-Szabadkikötő Részvénytársaságból történő kiválás keretében a Bérbeadó fennmaradt, az MSZ létrejött.

**"Kizárólagos Használatú Területek"**: a Kikötő területén található azon területek, amelyeket a többi bérlő kizárásával egyedül a Bérlő használ.

**"Közösen Használt Területek"**: a Kikötő területén található azon területek, amelyeket több Bérlő közösen használ.

**„Közterhek"**: az Ingatlan terhelő építményadó, telekadó, továbbá az egyéb hatóságok, önkormányzat vagy az állam által kivetett adó nem

**"Megszűnés kori Tárgyi Eszköz"**: a Megszűnés Napján a Bérbeadó könyveiben szereplő tárgyi eszközök.

**"Megszűnés Napja"**: az a nap, amikor a Bérbeadó Ingatlanokon fennálló Haszonélvezeti Joga megszűnik.

**„MSZ"**: a MAHART-Szabadkikötő Zrt. (Cg. 01-10-045276), az Ingatlanok tulajdonosa.

**"Teher"**: az Ingatlanokon fennálló terhek és azok bármelyike.

**„Üzemeltetési költségátalány"**: magában foglalja az alábbi tételeket:

- **a Bérlményen kívüli Közös Használatú Területek (így például, de nem kizárólagosan a** lépcsőházak, WC és mosdóhelyiségek, folyosók, közös használatú konyhák, **étkezők, takarító helyiség** stb.) elektromos áram, gáz, csatorna, vízdíj költségeit
- **a Kikötő** Közösen Használt Területei takarításának (seprés, hó eltakarítás, sózás, park karbantartás, esőelvezetők tisztítása irodaházak közös helyiségeinek takarítása, stb.) költségeit
- **a Kikötő** tűzi víz ellátásának és karbantartásának költségeit
- **a Kikötő Közösen Használt Területeinek** térvilágítási és karbantartási költségeit
- **a Kikötő Közös Használatú Területei biztonságának fenntartásával kapcsolatos anyagi és személyi jellegű ráfordítások** költségeit
- **a Kikötő Közös Használatú** közmű, út karbantartási költségeit.

**A Kizárólagos Használatú Területek üzemeltetésével kapcsolatos költségek mértéke és a költségviselés módja a Bérleti Szerződésben kerül szabályozásra.**

**"Visszaadás"**: a Bérleti Szerződésben meghatározott időtartam lejáratáig, legkésőbb azonban a Megszűnés Napja, az ÁSZF 8.2. pontjában részletesen meghatározottak szerint.

**"Visszaadáskori Követelmények"**: az Ingatlanokra vonatkozó, az alábbiakban meghatározott követelmények

- rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot,
- funkcionálisan megfelel a birtokbaadásakor meghatározott használati célnak (iroda, raktár, stb.)

- a Bérló a bérlet időtartama alatt felmerülő, jelen Szerződés alapján Bérlőt terhelő felújítási, karbantartási, takarítási stb. kötelezettségeit hiánytalanul teljesítette
- rendelkezik a birtokbaadáskor meglévő felszerelési és berendezési tárgyakkal, mely berendezési és felszerelési tárgyak legalább rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak.

**(B) Az ÁSZF-ben és a Bérleti Szerződésben, kivéve, ha a szövegkörnyezet másként kívánja**

- (a) bármely szerződésre vagy egyéb okiratra, dokumentumra (vagy annak valamely rendelkezésére) való hivatkozást úgy kell értelmezni, hogy az az időről időre módosított, kiegészített vagy egyéb módon megváltoztatott szerződésnek, okiratnak, dokumentumnak, illetve rendelkezésnek a hivatkozás időpontjában fennálló hatályos változatára való hivatkozást jelenti;
- (b) bármely törvényre, jogszabályra, jogszabályi vagy egyéb rendelkezésre történő hivatkozás magában foglalja annak minden módosítását és az esetlegesen annak helyébe lépő új törvényt, jogszabályt, illetve rendelkezést;
- (c) a jelen Szerződésre történő hivatkozás a ÁSZF-re és a Bérleti Szerződésre való hivatkozást jelent, azok minden mellékletével, függelékével, módosításával és kiegészítésével együtt;
- (d) ha a jelen Szerződés valamely összeget/díjat/kötbért forintban, euróban vagy más pénznemben határoz meg, ezen összeg a Bérleti Szerződés aláírását követő minden év március 31-étől az adott pénznem országára/országaira közzétett, előző naptári évre vonatkozó hivatalos fogyasztói árindex (vagy az időközben helyébe lépő más hivatalos index) mértékével automatikusan megnövekszik. Euro esetében az Eurostat által közzétett Fogyasztási Árindex (CPI index), vagy az ennek helyébe lépő index alkalmazandó. (Indexálás)
- (e) szerződő Felek, illetve Felek alatt a Bérleti Szerződést kötő szerződő feleket kell érteni, ideértve azok esetleges jogutódait is;
- (f) az egyes címek nem befolyásolják a jelen Szerződés értelmezését;
- (g) amennyiben a jelen Szerződés tartama alatt bármikor a forint helyébe az euro lép, mint a Magyar Köztársaság törvényes fizető eszköze, a jelen Szerződés forintban meghatározott összegre történő hivatkozásait euróra kell módosítani, az euro mint törvényes fizetőeszköz hatályba lépésének napján érvényes árfolyamon.

## **1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleti Szerződés megkötésére és a Bérlemény bérbeadására a Haszonélvezeti Joga alapján jogosult.
- 1.2. Bérló az 1.1. pontban foglaltakra tekintettel tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó bérbeadási jogosultsága származékos, mely a Bérló szempontjából azzal a következménnyel jár, hogy bizonyos jogosultságokkal – elsősorban ellenőrzési jogosultságokkal - az MSZ közvetlenül is rendelkezik Bérlóval szemben, melyekből fakadó kötelezettségeinek Bérló az MSZ felé is köteles eleget tenni.
- 1.3. Bérbeadó szavatol azért, hogy a jelen ÁSZF tartalmaz minden olyan rendelkezést és jogosultságot, amely alapján az MSZ a Bérlóval szemben közvetlenül eljárhat.
- 1.4. A Felek a Bérleti Szerződés megkötésével a Bérbeadót megillető Haszonélvezeti Jog alapján a Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleménynek a Bérló részére, a Bérleti Szerződésben meghatározott időtartamra történő bérbeadásának feltételeit kívánják rögzíteni.

## **2. A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA**

- 2.1. A Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadó bérbe adja a Bérlő részére, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleti Szerződésben meghatározott bérleményt.

## **3. A BÉRLET IDŐTARTAMA**

- 3.1. A bérleti jogviszony időtartama a Bérleti Szerződés a jelen ÁSZF 4.1. pont szerinti hatálybalépésétől a Bérleti Szerződésben meghatározott napig, de legkésőbb a Megszűnés Napjáig, azaz 2080. augusztus 31.-ig tart.

## **4. A BÉRLETI SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE**

- 4.1. A Bérleti Szerződés hatályba lépése az MSZ jóváhagyó nyilatkozatához kötött az alábbi rendelkezések alapján:
- (i) a haszonélvezeti jog gyakorlásának visszerhes átengedésére a Ptk **5:148** § (2). bekezdése alapján, csak abban az esetben van mód, ha az MSZ mint tulajdonos a Bérlemény használatára azonos feltételek mellett nem tart igényt,
  - (ii) a bérbeadásra irányuló szerződés hatályba lépéséhez - a 4.6. pontban foglalt kivétellel - az MSZ írásbeli jóváhagyása szükséges
- 4.2. A 4.1. pontban foglaltakra tekintettel Bérbeadó vállalja, hogy a Bérleti Szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül írásban megkeresi az MSZ-t annak érdekében, hogy nyilatkozzon a bérbeadás jóváhagyásáról, és eljár annak érdekében, hogy az MSZ a Bérleti Szerződés aláírásától számított 15(tizenöt) napon belül az erre vonatkozó írásos nyilatkozatát kiadja.
- 4.3. Bérbeadó a szükséges jóváhagyás megadása érdekében a Bérleti Szerződés megküldésével együtt keresi meg az MSZ-t. Bérlő feljogosítja Bérbeadót, hogy a jóváhagyás érdekében a Bérleti Szerződést az MSZ részére teljes terjedelemben bemutassa.
- 4.4. Bérlő a Bérleti Szerződés jóváhagyása érdekében, a Bérleti Szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- 4.4.1. Bérlő tudomásul veszi, hogy a kikötői és logisztikai (beleértve a termelő és feldolgozó jellegű tevékenységet is) célokra hasznosított terület arányának el kell érnie az Ingatlanok szárazföldi alapterületének 75%-át, melynek megvalósulását Bérbeadó koordinálja. Erre tekintettel Bérlő vállalja, hogy a Bérlemény területén kizárólag a Bérleti Szerződésben meghatározott tevékenységet folytatja, és tudomásul veszi, hogy megjelölt tevékenységet kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
  - 4.4.2. Bérlő kijelenti, hogy tevékenysége nem jár és nem eredményezi a legalább részben kiépített (akár rézsűs, akár függőleges) partfalú medencék és a medencékhez vezető, kikötőn belüli hajóutak visszatöltését, vagy a hajóutak szabad használatának bármilyen mértékű akadályozását.
  - 4.4.3. A Bérleti Szerződés vonatkozó rendelkezése szerint a bérleti jogviszony lejáratáa Megszűnés Napját nem haladja meg, így a Haszonélvezeti Jog gyakorlásának átengedése nem tart tovább, mint a Megszűnés Napja.
  - 4.4.4. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosultsága származékos és az MSZ-t mint tulajdonost – a jelen Szerződésben rögzítettek szerint - a Bérlővel szemben közvetlenül is intézkedési jog illeti meg, különösen az ellenőrzés területén.

- 4.5. A Bérbeadó az MSZ hozzájárulásáért, illetve annak elmaradásáért nem tartozik felelősséggel. Bérló a hozzájárulás elmaradása esetén, vagy a hozzájárulás nem megfelelő időben történő kiadása esetén sem jogosult a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen követelést előterjeszteni és nem kérheti a felmerült költségeinek megtérítését sem.
- 4.6. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérló között a Bérleti Szerződés Mintában foglaltaknak megfelelő tartalommal jön létre a Bérleti Szerződés (függetlenül attól, hogy a bérleti szerződés irodára, raktárra, fedett vagy nyílt területre vonatkozik), az MSZ jóváhagyását minden külön nyilatkozat nélkül megadottnak kell tekinteni.
- 4.6.1. A 4.6. pontban meghatározott esetben a Bérleti Szerződés – a Bérleti Szerződés eltérő rendelkezése hiányában - az aláírás napján lép hatályba.

## **5. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 5.1. Amennyiben a Bérló, a Bérleti Szerződés aláírásától számított 5(öt) napon belül a bérleti díj és óvadékfizetési, valamint a 7.3. pontban meghatározott egyéb kötelezettségének eleget tett, akkor a Bérleti Szerződés hatálybalépését követően jogosult a Bérleményt birtokba venni, használni, illetve ezen időponttól kezdődően viseli a jelen Szerződés rendelkezései szerint annak terheit. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérló között a Bérleti Szerződés Mintában foglaltaknak megfelelő tartalommal jön létre a Bérleti Szerződés úgy a Bérleti Szerződés aláírásának és hatályosulásának időpontja megegyezik egymással.
- 5.2. A Bérleményben/Bérleményen található közüzemek vonatkozásában, a közüzemi szerződéseket elsősorban a Bérbeadó köti a szolgáltatókkal. Az Ingatlanon belüli közműhálózat fenntartása, üzemeltetése és karbantartása is a Bérbeadó feladata. Bérbeadó a birtokbaadást követően a Bérleményre, illetve Felépítményre vonatkozó, a szolgáltató által felszámított, valamint az Ingatlanon belüli közműhálózat fenntartásával kapcsolatos díjakat továbbterheli a Bérlóre
- Kivételes esetben a Bérleményben, illetve Felépítményben található közüzemek vonatkozásában a birtokbaadást követően a Bérló is szerepelhet szerződő félként a közüzemi szerződésekben. Ez esetben amennyiben Bérló az átíratási kötelezettségének a Bérlemény birtokba adását követő 15 napon belül nem, vagy késedelmesen tesz eleget, a Bérbeadónál felmerült fizetési kötelezettségeket a Bérló a Bérbeadó által kiállított számla alapján köteles teljesíteni. Amennyiben a közüzemi díjak bármilyen ok miatt a Bérbeadó vagy az MSZ részére kerülnek kiszámlázásra, a Bérbeadó, illetve az MSZ a Bérló részére azt továbbszámlázza, mely számlát Bérló köteles megfizetni.
- 5.2.1. Ha többletkapacitás-igény miatt vagy más okból a közüzemi szerződések bármelyikének módosítása válik szükségessé, erről a Bérló a Bérbeadót megfelelő időben előre írásban köteles tájékoztatni. A Bérló a módosítást kezdeményezheti, feltéve, hogy a módosítás a Kikötői üzem fenntartását nem veszélyezteti vagy egyébként hátrányosan nem érinti. Amennyiben a többlet-kapacitás meghaladja a rendelkezésre álló mennyiséget, a felmerülő „hálózatfejlesztési díjat” Bérlónek kell megfizetnie.
- 5.2.2. A közüzemi szerződések módosításának költségeit – amennyiben az a Bérló igénye alapján merül fel - (ideértve azt az esetet is, ha a módosítással kapcsolatban, a kapacitás növelése érdekében vagy egyéb okból fizetési kötelezettség keletkezik) kizárólag a Bérló viseli. A közűszerződésekkel lekötött közmű kontingensek, a közmű szolgáltató által biztosított kedvezmény – amennyiben a Bérló kötött a közmű szolgáltatóval közvetlenül szerződést - a Bérleti Szerződés megszűnésétől a Megszűnés Napjáig a Bérbeadót, ezt követően pedig az MSZ-t (vagy az általa megjelölt harmadik felet) illeti, és a Bérló sem a Bérbeadótól, sem az MSZ-től nem követelheti költségei megtérítését.
- 5.2.3. Bérló nem jogosult semmiféle kártérítési igényt benyújtani a közüzemi szolgáltatók hibás vagy nem teljesítése esetén a Bérbeadó felé.

- 5.3. A Bérló a Bérleményt, sem részben sem egészben, albérletbe vagy bármilyen más jogcímen harmadik személy használatába a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül nem adhatja, nem terhelheti meg.
- 5.3.1. Amennyiben Bérló az 5.3. pontban rögzített kötelezettségét megszegi, és a Bérleményt részben, vagy egészben jogosulatlanul más használatába adja, Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani, a Bérlőt és a harmadik személyt a birtoklásból kizárni, valamint követelheti a Bérlőtől a harmadik személy által a részére megfizetett bruttó bérleti/használati díjnak megfelelő összegű szerződésszegési kötbér megfizetését. Bérló tudomásul veszi, hogy a jogosulatlan használatba adás időtartamára Bérlóre száll át a Bérlemény karban-tartásával, felújításával, javításával kapcsolatosan felmerülő valamennyi kötelezettség is azzal, hogy Bérló ezek teljesítésért sem az MSZ-től, sem a Bérbeadótól semmilyen jogcímen megtérítést nem követelhet.
- 5.3.2. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az albérletbe/használatba adást kizárólag abban az esetben hagyja jóvá, ha a Bérló és a harmadik személy közötti szerződés tartalmazza a harmadik személy azon nyilatkozatait, miszerint a jelen Szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el, tudomásul veszi az MSZ közvetlen intézkedési jogosultságait, illetve azt, hogy a Bérbeadó is jogosult a tevékenységét közvetlenül ellenőrizni, adott esetben felfüggeszteni, megtiltani, illetve a Kikötő rendjének megzavarása vagy a Bérlemény rendeltetésellenes használata esetén mind a Bérló, mind a harmadik személy bérleti/használati jogviszonyát azonnali hatállyal megszüntetni. Jelen rendelkezés nem keletkeztet jóváhagyási kötelezettséget a Bérbeadó számára.
- 5.4. Bérló köteles a Kikötő, MSZ vagy a Bérbeadó által meghatározott rendjét, illetve a rend fenntartása érdekében kiadott egyedi rendelkezéseket teljeskörűen betartani, valamint biztosítani, hogy a Kikötő rendjét a Bérló alkalmazottai, ügyfelei, megbízottai és egyéb közreműködői megtartsák.
- 5.5. Bérló a Bérleti Szerződés aláírásával elismeri, hogy az ÁSZF jelen pont alpontjaiban található rendelkezéseit, az azokban meghatározott kötelezettségeket és jogkövetkezményeket megismerte, azokat magára nézve kötelezőnek elfogadja és teljesítésüket mind Bérbeadó, mind az MSZ felé vállalja. Jelen alpontok értelmezésénél „Ellenőrzésre Jogosult” a Bérbeadó és az MSZ; „Ellenőrzés” pedig az alábbi alpontokban meghatározott jogosultságokkal kapcsolatos tevékenység kifejtése.
- 5.5.1. Bármely Ellenőrzésre Jogosult jogosult az Ingatlanok és a Felépítmények használatát, hasznosítását közvetlenül ellenőrizni beleértve az esetleges környezetterhelést, illetve környezetszennyezést. Ellenőrzésre Jogosult az általa meghatározott időpontokban, bármikor jogosult Ellenőrzést végezni az Ingatlanokon és a Felépítményeken, azonban köteles gondoskodni arról, hogy ez a Bérló Bérleményen folytatott szerződésszerű tevékenységét indokolatlanul ne zavarja. Az Ellenőrzésre Jogosult az Ellenőrzést saját személyzete vagy megbízottja útján végezheti.
- 5.5.2. Az Ellenőrzés kiterjedhet többek között az Ingatlanok és Felépítmények állapotára, azok használatának, hasznosításának módjára és a Bérleményen folytatott tevékenységek jellegére, valamint mindenre, ami annak megállapításához szükséges, hogy a Bérló a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, illetve tesz-e.
- 5.5.3. Az Ellenőrzést a Bérló köteles tűrni, és köteles biztosítani, hogy az Ellenőrzést végző személyek a Bérló által birtokolt, használt Bérleményre és - amennyiben van ilyen - a Bérló tulajdonában álló, Felépítménybe az Ellenőrzés céljából beléphessenek, és vizsgálatokat végezhetnek.
- 5.5.4. A Bérló köteles biztosítani, hogy az Ellenőrzést végző személyek a tervezett, vagy folyamatban lévő építkezéseket, átalakításokat és egyéb munkálatokat bármikor megtekinthessék és köteles az ilyen munkálatokkal kapcsolatosan az Ellenőrzést végző személyek részére folyamatosan betekintést engedni a műszaki dokumentációba.
- 5.5.5. Ellenőrzésre Jogosult ellenőrizheti, hogy a Bérló, annak alkalmazottai, ügyfelei, megbízottai a jelen Szerződés rendelkezéseit és a Kikötő rendjét betartják-e.
- 5.5.6. Ha az Ellenőrzés során megállapításra kerül, hogy a Bérló a jelen szerződés valamely rendelkezését megszegte, a jelen szerződésben foglalt jogkövetkezményt kell alkalmazni.

- 5.6. Amennyiben - a felróhatóság vizsgálata nélkül- a Bérló magatartására visszavezethetően a Bérbeadóval szemben az MSZ az 5.7. pontban felsorolt jogainak bármelyikét érvényesíti, abban az esetben a Bérló köteles a Bérbeadó ennek folytán felmerült kárát megtéríteni a Bérbeadói felhívást követő 2(kettő) napon belül.
- 5.7. Felek rögzítik, hogy az 5.6. pontban foglaltakra tekintettel az MSZ a Bérbeadóval szemben az alábbi alpontokban felsorolt jogkövetkezményeket érvényesítheti, melyek viselését Bérbeadó jogosult Bérlóre áthárítani, amennyiben a jogkövetkezmény alkalmazására a Bérló magatartására visszavezethető okból kerül sor, függetlenül a magatartás felróhatóságára.
- 5.7.1. Ha a Bérló a jelen Szerződés rendelkezéseit súlyosan megszegi, Bérló a Bérleti Szerződésben meghatározott mértékű kötbért köteles minden olyan nap után megfizetni, amikor az ilyen szerződésszegés fennáll. Amennyiben a Bérleti Szerződés napi kötbért nem tartalmaz, a Bérló által fizetendő napi kötbér összege megegyezik az egy hónapra eső bérleti díjának 30-ad részével. Súlyos szerződésszegésnek minősül többek között, ha a Bérló megszegi az ÁSZF jelen 5. fejezetének bármelyik rá vonatkozó kötelezettségét. Szintén súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Bérló bármely általa létesített Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntet (vagy ennek érdekében a földhivatalhoz kérelmet nyújt be, vagy peres eljárást kezdeményez) anélkül, hogy arra vonatkozóan a Felépítmény létrehozását megelőzően az MSZ-szel és a Bérbeadóval írásban megállapodott volna, vagy a megállapodás rendelkezéseit megszegi. Ebben az esetben, ha a Bérbeadó ésszerű álláspontja szerint a szerződésszegés nem orvosolható, a Bérló a Bérbeadó részére kötbérként a fent megjelölt napi kötbér 5 évi összegét köteles kötbérként megfizetni. A kötbér indexálására a (B) d.) pont vonatkozik. Bérbeadó a kötbért meghaladó kárát érvényesítheti, és Bérlót a kötbér megfizetése nem mentesíti a szerződésnek megfelelő állapot helyreállítására, valamint a kártérítés megfizetésére vonatkozó kötelezettsége alól.
- 5.7.2. Ha a Bérló a Bérleményt rendeltetésének nem megfelelő módon használja, rongálja, vagy a Bérleményt a Használóvetési Jog megszűntével való, Visszaadáskori követelmények szerinti Visszaadását egyébként veszélyezteti, és az MSZ, vagy a Bérbeadó tiltakozása az MSZ, vagy a Bérbeadó által kitűzött határidőn belül nem vezet eredményre, az MSZ, vagy a Bérbeadó a Bérlőtől a 9. pontban meghatározott óvadékon felül biztosítékot követelhet. A Bérló ilyen esetben köteles az MSZ, vagy a Bérbeadó részére az MSZ, vagy a Bérbeadó által megjelölt összegben és feltételekkel bankgaranciát vagy más, az MSZ, vagy a Bérbeadó által megfelelőnek minősített biztosítékot nyújtani. Az MSZ, vagy a Bérbeadó jogosult a Bérló kötelezettségszegéséből eredő minden esedékes követelését ezen bankgarancia (vagy egyéb biztosíték) terhére a Bérló előzetes felszólítása nélkül kielégíteni, azonban ez önmagában a Bérló szerződésszegő magatartását nem orvosolja, tehát az MSZ, vagy a Bérbeadó a szerződésszegéshez kötődő további jogosultságait is gyakorolhatja.
- 5.7.3. Az 5.7.2. pont szerinti bankgarancia vagy egyéb biztosíték feloldására, megszüntetésére csak az MSZ, vagy a Bérbeadó írásbeli engedélyével kerülhet sor, akkor, ha a Bérló az MSZ, vagy a Bérbeadó részére más megfelelő garanciákat adott arra, hogy a Bérleményt mindig rendeltetésszerűen, a rendes gazdálkodás szabályai és a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően fogja használni, és az MSZ, vagy a Bérbeadó meggyőződött arról, hogy a Bérleménynek a jelen Szerződés szerinti Visszaadása biztosítva van.
- 5.7.4. A Bérló a Bérleti Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy ha az 5.7.2. pontban meghatározott biztosítékadási kötelezettségét az MSZ, vagy a Bérbeadó által meghatározott határidőben - nem teljesíti, akkor az MSZ, vagy a Bérbeadó - választása szerint – póthatáridőt biztosíthat, melynek eredménytelen eltelte után jogosult a Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni vagy jogosult a Bérló bérleti jogviszony alapján fennálló használati jogát felfüggeszteni. Amennyiben Bérló vitatja a felfüggesztés jogosságát, illetve mértékét, akkor Bérló köteles a közlést követő 8 (nyolc) napon belül a 13.5. pontban meghatározott bírósághoz fordulni, de a bíróság jogerős határozatáig a közlés szerint kell eljárnia.
- 5.7.5. A Bérló jelen Szerződés szerinti minden fizetési kötelezettsége (az ÁSZF vagy a Bérleti Szerződés eltérő rendelkezése hiányában) az MSZ, vagy a Bérbeadó fizetési felszólításának közlését követő második (2.) munkanapon vagy, ha az korábbi időpont, a kár, igény, költség, követelés, illetve teher felmerülésének



időpontjában válik esedékessé. Ahol a jelen Szerződés kötbérfizetési kötelezettséget állapít meg, az MSZ, és a Bérbeadó a kötbéren felüli kárát is jogosult a Bérelővel szemben érvényesíteni.

- 5.7.6. A fenti jogkövetkezményektől függetlenül és azokon felül a Bérelő köteles az MSZ, és a Bérbeadó részére megtéríteni minden olyan, az MSZ-t, vagy a Bérbeadót ért kárt és az MSZ-nél, vagy a Bérbeadónál felmerült költséget és egyéb kiadást, valamint köteles az MSZ-t, illetve a Bérbeadót teljes körűen mentesíteni az egyébként az MSZ-t és a Bérbeadót terhelő minden olyan kötelezettséggel szemben, ami abból ered, hogy a Bérelő (i) bármely jelen Szerződésben tett kijelentése valótlan vagy megtévesztő; vagy (ii) bármely jelen Szerződésben vállalt kötelezettségét nem vagy késedelmesen vagy hiányosan teljesíti; vagy (iii) bármely jogszabályon vagy szerződésen vagy bármely egyéb jogviszonyon alapuló kötelezettségét megszegte.
- 5.8. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó az 5.7.1.-5.7.6. pontokban rögzített jogkövetkezményeket Bérelővel szemben akkor is érvényesítheti, ha az MSZ a Bérelő magatartására visszavezethető okból az őt megillető igényét a Bérbeadóval szemben egyébként nem érvényesíti. Ebben az esetben a kötbér napi mértéke a Bérleti Szerződésben, illetve a Bérleti Szerződés erre vonatkozó rendelkezése hiányában az 5.7.1. pontban megállapított összeg, melynek 3 (három) évi összege fizetendő meg kötbéreként, ha a Bérelő a Felépítményekkel kapcsolatos rendelkezéseket az 5.7.1. pont szerint megszegi.
- 5.9. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben az MSZ a Bérbeadó – nem Bérelő magatartására visszavezethető - szerződésszegésére alapítva a Bérbeadó Haszonélvezeti Jogának gyakorlását felfüggeszti, akkor a felfüggesztés időtartamára a bérleti jogviszonyba a Bérbeadó helyett az MSZ lép, és Bérelő a bérleti jogviszony alapján fennálló kötelezettségeit a felfüggesztés időszaka alatt az MSZ felé köteles teljesíteni, beleértve a díjfizetést is.
- 5.10. Bérelő viseli:
- (i) A Bérlemény használata során felmerülő **javítások és** ráfordítások költségeit.
  - (ii) A Bérlemény esetleges átalakításának költségeit.
  - (iii) A Bérlemény berendezéseivel, burkolataival, nyílászáróival kapcsolatos karbantartási és felújítási költségeket, a tisztasági festés költségeit.
  - (iv) A bérlet megszűnésekor a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, illetve a jelen Szerződésben meghatározott állapotba hozásának költségeit.
  - (v) A Bérlemény és a Felépítmények, valamint az Ingatlanok közterheit.
- 5.11. Bérbeadó viseli:
- (i) A Bérelő által a Bérleményre fordított, a Bérbeadó által jóváhagyott hasznos, illetve a rendkívüli ráfordítások költségeit.
  - (ii) A Bérlemény **központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosításával kapcsolatos ráfordítások költségeit.**
  - (iii) **A Közösen Használt Területek állagának fenntartási költségeit és az ott lévő berendezésekben keletkezett hibák megszüntetésének költségeit.**
  - (iv) **A Bérlemény padozatának,** burkolatainak, nyílászáróinak pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségeket.
  - (v) A falba, föld alá beépített gépészeti berendezések, közművek karbantartásával, javításával kapcsolatos költségeket.
  - (vi) **Az (ii), (iii), (iv) és (v) pontokban felsorolt kötelezettségek költsége csak akkor terheli a Bérbeadót,** amennyiben a meghibásodások a természetes elhasználódás vagy műszaki hiba miatt következtek be és nem a Bérelő által okozott kár, **mulasztás, vagy gondatlanság** eredményeként.  
**Az (i) pontban említett költségeket a Bérbeadó a bérelővel kötött megállapodás alapján téríti meg.**
- 5.12 Amennyiben az 5.9. pont alapján a Bérelővel szemben az MSZ gyakorolja a bérbeadói jogokat, akkor a Bérbeadó 5.11. pontban, és a Bérleti Szerződésben meghatározott kötelezettségeit Bérelővel szemben továbbra is Bérbeadó köteles teljesíteni, és Bérelő azok teljesítését kizárólagosan tőle igényelheti.

MSZ jogosult a Bérleti Szerződést a Bérbeadó Haszonélvezeti Jogának felfüggesztésétől számított 60 (hatvan) napon belül 90 (kilencven) napos határidővel felmondani akkor is, ha a Bérleti Szerződés a felmondás feltételeit másképpen szabályozza, feltéve, hogy a Bérleti Szerződés hátralévő időtartama a 90 (kilencven) napot meghaladja.

## **6. FELÉPÍTMÉNYEK LÉTESÍTÉSE, EGYÉB ÉPÍTÉSI MUNKÁK**

- 6.1. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen felépítmény létesítéséhez, továbbá minden építési, átalakítási és bontási munkához az MSZ és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
- 6.2. A 6.1. pont alapján Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen felépítmények létesítése az MSZ mint tulajdonos, a Bérbeadó, mint haszonélvező és a Bérelő között létrejövő, háromoldalú megállapodás szerint, az abban meghatározott feltételekkel lehetséges, mely megállapodásban Felek kötelesek rendelkezni a felépítmény – bővítmény - tulajdonjogával, használatával, valamint a Felépítményhez kapcsolódó földhasználati joggal kapcsolatos kérdésekről.
- Bármely felépítmény létesítése, illetve bővítése esetében az építkezés engedélyezési terveit előzetesen az MSZ-szel, illetve a Bérbeadóval írásban jóvá kell hagyatni.
- 6.3. A Bérleti Szerződés megkötésekor meglévő felépítmények felújítása, átalakítása, bővítése nincs kihatással a tulajdonviszonyokra, az ilyen felépítmény továbbra is kizárólagosan az MSZ, vagy a Bérbeadó tulajdonában marad.
- 6.4. A Bérelő az írásbeli hozzájárulás iránti kérelmét a munkák tervezett megkezdését (engedélyköteles munka esetén az engedély megkérését) megelőzően legalább 5(öt) munkanappal köteles írásban benyújtani az MSZ és a Bérbeadó részére. A kérelemnek tartalmaznia kell a munka részletes leírását és ütemezését is.

## **7. BÉRLETI DÍJ ÉS KÖLTSÉGEK MEGFIZETÉSE**

- 7.1. Bérelő a Bérlemény használatáért a Bérleti Szerződésben meghatározott mértékű bérleti díjat köteles megfizetni.
- 7.2. A bérleti díjon túlmenően Bérelő a Bérleti Szerződésben meghatározott mértékű, jelen ÁSZF alapján számolt üzemeltetési költség-átalányt, valamint közüzemi díjakat és közterheket köteles megfizetni. A közterhek mértéke a Bérbeadó részére a hatóság által az adott tárgyévre kiszabott díj, melyet a hatóság felé a Bérbeadó fizet meg. A Bérleményt terhelő közterheket a Bérbeadó a birtokbaadás napjától számítva fel a Bérelő részére a hatóság által megállapított éves díj hónapra történő lebontásával és a bérelt terület arányában.
- 7.3. Bérelő az első havi bérleti díjat, üzemeltetési költségátalányt, továbbá a közterheket a jogszabály szerinti mértékben fizetendő ÁFA összeget, valamint a 9. pont szerinti óvadék összegét a Bérleti Szerződés aláírásától számított 5(öt) napon belül akképpen köteles megfizetni, hogy ezen idő alatt ezen összeg a Bérbeadónak a Bérleti Szerződésben meghatározott számláján jóváírásra kerüljön. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérelő között a Bérleti Szerződés Mintában foglaltaknak megfelelő tartalommal jön létre a Bérleti Szerződés úgy a Bérleti Szerződés aláírásának és hatályosulásának időpontja megegyezik egymással.
- 7.4. A bérleti díjat, az üzemeltetési költségátalányt, közterheket és az egyéb rendszeres fizetéseket havonta előre, Bérbeadó számlája alapján, az azon feltüntetett fizetési határidőre kell megfizetni. Amennyiben a Bérleti Szerződés nem a hónap első napján lép hatályba abban az esetben az első havi bérleti díj tört havi díj, melynek megfizetésére a jelen pontban foglaltak az irányadóak.

- 7.5. A fizetés helyét a Bérbeadó határozza meg. A fizetési határidő betartása szempontjából az összegnek a Bérbeadóhoz való megérkezésének, tehát pénztárába történő befizetésének, illetve a Bérbeadó bankszám-láján történő jóváírásának napja az irányadó.
- 7.6. Minden befizetést a Bérbeadó, vagy az általa átvételre felhatalmazott személy vagy intézmény részére kell teljesíteni.
- 7.7. A bérleti díj és a Bérleti Szerződés alapján fizetendő egyéb díjak megfizetése banki átutalással történik, de kivételes esetekben Bérbeadó a pénztárába történő befizetést is elfogad.
- 7.8. A 7.2. pontban meghatározott díjakon felül a Bérelő viseli valamennyi, általa létesített Felépítmény tulajdonjogával és üzemeltetésével összefüggő költséget is.
- 7.9. Az összességében keletkező üzemeltetési költségek megosztása a Bérleménynek és az Ingatlanok összes bérelhető területének arányában történik, amennyiben egyes vagy valamennyi üzemeltetési költség vonatkozásában a Bérbeadó - saját mérlegelése szerint - megfelelőbb megosztási kulcsot nem alkalmaz. A Bérbeadó jogos okból - éspedig a mindenkor folyamatban levő elszámolási időszakra vonatkozó hatállyal - jogosult az üzemeltetési költségek mindegyike vagy azok egyes fajtái tekintetében is új megosztási kulcsot megállapítani, amennyiben ez indokolt és tárgyyszerű. A Bérbeadó az új megosztási kulcsról a bevezetését megelőzően legalább 15 (tizenöt) nappal köteles a Bérelőt tájékoztatni.
- 7.10. Amennyiben egyes közműdíjakat, kommunális díjakat, vagy telefonköltségeket külön mérőórával vagy más mérőeszközzel mérnek (előreláthatólag a fűtés, hűtés és meleg víz költségek, áram és hidegvíz), vagy ha meghatározott üzemeltetési költségek kizárólag egyes bérlőknél merülnek fel, úgy -amennyiben ez technikailag megoldható - ezeket a költségeket kizárólag ezen bérlők viselik.
- 7.11. Amennyiben az egyes közműdíjak, kommunális díjak elszámolása az egyes bérlők vonatkozásában – technikai okok miatt - közös mérőóra alapján történik, akkor az elszámolás alapja az azonos mérőórához kapcsolódó Bérlemények területének aránya, illetve a közmű és kommunális szolgáltatást a Bérleményen/bérleményben igénybevevők mindenkori létszáma.
- 7.12. Amennyiben a Bérbeadó és egy vagy több bérlő között a megosztási kulcs mértékét illetően vita keletkezik, úgy a Bérbeadó esetleg szükséges pótszámítást alkalmazhat, ha egyébként az üzemeltetési költségeknek a bérlők közötti teljes mértékű felosztása nem lehetséges.
- 7.13. A Bérbeadó köteles a Bérelő részére a számlákat megfelelő időben elküldeni annak érdekében, hogy a Bérelőnek legalább 8 napos fizetési határidő álljon a banki átutalások teljesítésére rendelkezésre.
- 7.14. A bérleti díj, valamint az üzemeltetési költségátalány és egyéb fizetendő díjak a mindenkor hatályos törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-val együtt teljesítendőek. A Bérbeadó és a Bérelő megállapodnak abban, hogy az EURO HUF-ra (magyar forint) való átváltásának napja a tárgyhót megelőző hónap 20. napja. Amennyiben a 20. nap nem banki nap, az előző banki nap lesz az EURO HUF-ra (magyar forint) való átváltásának napja. Az átszámításra a Magyar Nemzeti Bank devizaárfolyama irányadó. Valamennyi díjra a (B) d.) pontban meghatározott Indexálás vonatkozik.
- 7.15. Az üzemeltetési költségek és egyéb fizetések teljesítésére a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.
- 7.16. Forint késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó jogosult az általa kibocsátott számlán megjelölt fizetési határidő lejártát követő naptól a jóváírás napjáig a Magyar Nemzeti Bank mindenkori alapkamata kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot követelni.
- 7.17. EURO késedelmes megfizetése esetére a Bérbeadó jogosult az általa kibocsátott számlán megjelölt fizetési határidő lejártát követő naptól a teljesítés napjáig 3 (három) havi EURIBOR plusz 5%-nak megfelelő késedelmi kamatot felszámítani.

- 7.18. A Bérbeadót a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a hátralékos bér és járulékaik erejéig **a Ptk 6:337 §-a alapján** törvényes zálogjog illeti meg a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain, melyek elszállítását Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja.  
Ha a Bérlő a Bérleményt albérletbe adta, bérleti díj nem fizetése esetén a hátralékos díj és járulékaik erejéig a törvényes zálogjog - külön erre irányuló írásbeli megállapodás nélkül is- a Bérlemény területén lévő, az Albérlő tulajdonát képező vagyontárgyakra is kiterjed. A Bérbeadó a fenti zálogjog fennállása alatt ezen vagyontárgyak elszállítását is megakadályozhatja.
- 7.19. A Bérlő nem jogosult a bérleti díj és/vagy az Üzemeltetési **költségátalány** és egyéb költségek összegét egyoldalúan csökkenteni, esetleges igényeit viszontkövetelés formájában kell érvényesítenie. A Bérlő a bérleti díjba azonban a Bérbeadóval szemben beszámíthatja azt a követelését, amelyet a Bérbeadó írásban elismert, vagy amelynek fennállását a bíróság jogerősen megállapította. Egyéb esetben a Bérlő beszámítással nem élhet.
- 7.20. A Bérlő a bérleti díjjal vagy a Bérbeadó jelen Szerződésen alapuló egyéb követelésével szemben csökkentést vagy visszatartási (teljesítés-megtagadási) igényt nem érvényesíthet, vitatott vagy nem jogerősen megállapított követelést nem számíthat be.
- 7.21. A Bérlő azon kifizetéseit, amelyekre nézve kifejezetten nem rendelkezik, elsősorban az üzemeltetési költségátalányra, közterhekre, és késedelmi kamatra, másodsorban a kártérítési igényekre, harmadsorban a Bérbeadó egyéb, a jelen Szerződésből eredő követeléseire (közüzemi és kommunális díjak) és legvégső esetben a bérleti díjra számolják el. Ezen sorrendtől eltérően a Bérbeadó az elszámolást csak közvetlenül évülés előtt álló igény esetén végezheti.
- 7.22. A bérleti díjak vagy egyéb költségek túlfizetése esetén a Bérbeadó nem köteles kamatot fizetni.
- 7.23. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy ha a Bérlő a közüzemi szolgáltatások díjának megfizetésével 15 (tizenöt) napos késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult arra, hogy a közüzemi szolgáltatásokból a Bérlőt - minden előzetes értesítés nélkül- kikapcsolja.
- 7.24. Ha a Bérleti Szerződés szerinti számítások vagy fizetések pénzneme (HUF) helyébe vagy azzal párhuzamosan az EURO, mint egységes fizetőeszköz (vagy egy másik fizetési eszköz - bárhogy is nevezik - amely az EU-ban egységes törvényes fizetőeszközként működik) lép, az ilyen fizetéseket ezen fizetőeszközzel vagy ennek ekvivalenciájával kell teljesíteni, a törvényes fizetőeszköz hatályba lépésének napján érvényes árfolyamon. Az említett pénznemváltás egyik Szerződő Felet sem jogosítja fel a Bérleti Szerződés egyoldalú megszüntetésére vagy módosítására.

## **8. BIRTOKBAADÁS, VISSZASZOLGÁLTATÁS**

- 8.1. A 7.3. pontban meghatározott összegek (bérleti díj, üzemeltetési költségátalány, közterhek, valamint óvadék) Bérbeadó számláján történő jóváírását követően, illetve ha a bérleti szerződés hatályosulásához az MSZ írásbeli jóváhagyása szükséges, úgy a jóváhagyás dátumától, tehát a bérleti szerződés hatályosulásától számított, a felek által közösen megállapított – de legkésőbb - a jóváírást, illetve a hatályosulást követő 15 (tizenöt) napon belüli átadás-átvételi időpontban a Bérbeadó köteles a Bérleményt a Bérlőnek birtokba adni. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérlő között a Bérleti Szerződés Mintában foglaltaknak megfelelő tartalommal jön létre a Bérleti Szerződés úgy a Bérleti Szerződés aláírásának és hatályosulásának időpontja megegyezik egymással.
- 8.1.1 A birtokbaadás során a felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák állását, a Bérlemény és a rajta található felépítmény/ek állapotát.
- 8.1.1.1 Amennyiben a birtokbaadás feltételei fennállnak, és annak a Bérbeadó ennek ellenére késedelmesen tesz eleget vagy a Bérlő birtokba lépését indokolatlanul akadályozza, minden késedelmes nap után 1.000-Ft, azaz Ezer forint kötbért köteles Bérlőnek megfizetni.

- 8.2 A Bérleti Szerződésben meghatározott időtartam lejáratakor, legkésőbb azonban a Megszűnés Napján a Bérló köteles a Bérleményt a Bérbeadónak vagy az általa megjelölt harmadik fél vagy felek birtokába és használatába adni a Visszaadáskori Követelményeknek megfelelő állapotban (a "Visszaadás"). A Visszaadás a Bérbeadó által a Bérlóvel egyeztetett, előre meghatározott ütemterv szerint történik. Az ütemtervet úgy kell meghatározni, hogy a Visszaadási eljárás legkésőbb a lejáratkor befejeződjön. Az ütemtervről a Bérbeadó a Bérlőt legkésőbb a lejáratot megelőző 30. napig tájékoztatja. Az ütemtervben a Visszaadási eljárás lefolytatására olyan időpontot vagy időpontokat kell megjelölni, amelyek munkanapon 8:00 és 17:00 közé esnek, és nem későbbiek, mint az adott napon a napnyugta ideje. A Visszaadási eljárás során az eljárásban résztvevő felek képviselői a helyszínen átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel a Bérleményről, amelyben rögzítik az állapotát, azt, hogy azok megfelelnek-e a Visszaadáskori Követelményeknek és ha nem, milyen hiányosságok vannak, valamint minden egyéb lényeges körülményt. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvet a Visszaadási eljárásban résztvevő felek képviselői aláírásukkal hitelesítik.
- 8.3 A Bérló tudomásul veszi, hogy az MSZ a Megszűnés Napját megelőzően pályázatot írhat ki a Kikötő Megszűnés Napját követő üzemeltetésére ("Pályázat"). A Bérló a Megszűnés Napját megelőző 6 (hat) hónapos időszakban köteles túrni, hogy a Pályázatnak az MSZ által megjelölt lebonyolítói, az MSZ által megjelölt Pályázati érdeklődők és megbízottjaik a Bérlemény területét és épületeit (ideértve a Felépítményeket is) bejárják és ott műszaki felméréseket végezzenek.
- 8.4 A Bérló teljes mértékben köteles a Bérbeadóval, az MSZ-szel és az MSZ által kijelölt harmadik féllel vagy felekkel együttműködni annak érdekében, hogy a Megszűnés Napjáig a Visszaadás és a Kikötő üzemeltetésének a Bérbeadó, az MSZ vagy az MSZ által megjelölt harmadik fél vagy felek részére való átadása a jelen Szerződésnek megfelelően, problémamentesen menjen végbe úgy, hogy az a Kikötő használatát tevékenységükben indokolatlanul ne zavarja, és biztosított legyen a Kikötő üzemeltetésének zavartalansága és folytonossága.
- 8.5 Bérló a Bérleti Szerződésben meghatározott időtartam lejártát, illetve a Megszűnés Napját megelőzően köteles a Bérleményből/Bérleményről saját költségén elszállítani minden tulajdonában vagy használatában lévő tárgyi eszközt, oly módon, hogy a lejárta, vagy a Megszűnés Napján a Bérlemény valamennyi ingóságától kiürített állapotban, üresen Bérbeadó birtokába visszabocsáthassa.
- 8.6 A Bérló vállalja, hogy amennyiben a bérleti jogviszony lejárata egybeesik a Megszűnés Napjával, akkor megtesz minden tőle telhetőt annak érdekében, hogy a nevére szóló – a Bérleménnyel kapcsolatos - engedélyek a Megszűnés Napjának hatályával az MSZ-re átszálljanak. Ha ennek bármilyen akadálya lenne, a Bérló és a Bérbeadó haladéktalanul értesíti erről az MSZ-t, és amennyiben ésszerű időn belül az akadály nem hárul el, az akadály által érintett engedélyt a Felek nem átruházhatónak tekintik. Ha bármely engedély nem átruházható, azt az MSZ-nek saját nevében az illetékes hatóságtól újra meg kell kérnie. Az ilyen nem átruházható engedélyek MSZ részére történő kiadása érdekében a Bérbeadó és a Bérló az MSZ-szel együttműködik, és az MSZ kérésére kiad minden olyan igazolást és hozzájárulást, ami ezen engedélyeknek az MSZ részére történő mielőbbi kiadásához ésszerűen szükségesek.
- 8.7 A Bérló a Bérbeadótól és külön megállapodás hiányában az MSZ-től a Bérleményen végzett beruházásainak, ráfordításainak és egyéb költségeinek, illetve a Bérbeadó, vagy az MSZ esetleges gazdagodásának megtérítését, és semmilyen egyéb összeg megfizetését a jelen Szerződésben meghatározottakon, vagy a Felek között esetleg külön írásban létrejött megállapodásban foglaltakon túl nem követelheti, és bármely ilyen jogáról a Bérleti Szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.
- 8.8 A Bérló a Felek eltérő írásbeli megállapodása hiányában a bérleti időtartam lejártával jogosult leszerelni és elvinni azokat az általa beépített eszközöket, amelyek a 6.3. pont rendelkezése alapján nem kerültek az MSZ tulajdonába, és a Bérlemény sérelme nélkül eltávolíthatóak. A Bérlemény átalakítása, felújítása során végzett beépítések közül Bérló csak azokat jogosult elvinni, amelyeknek a hiánya a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza. Amennyiben azok hiánya gátolja a rendeltetésszerű használatot, abban az esetben a Bérló csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén viheti el azokat.

- 8.9 A Visszaadáskor Bérbeadónak jogában áll megkövetelni, hogy a Bérleményt Bérló ugyanabban az állapotban adja vissza, mint amilyen állapotban azt az átadás napján átvette, figyelembe véve természetesen, hogy a Bérbeadó írásba foglalt nyilatkozatával milyen feltételekkel járult hozzá a későbbi átalakítási munkálatokhoz. A Bérlemény visszaadása során Bérbeadó figyelembe veszi a rendeltetészerű használat során keletkezett elhasználódást és kopást. Amennyiben Bérló nem teljesíti ezzel kapcsolatos kötelezettségeit, úgy a Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat a Bérló költségére elvégeztetni.
- 8.10 Amennyiben a Bérló valamely, a Bérlemény visszaszolgáltatásával, javítási, helyreállítási stb. feladataival kapcsolatos kötelezettségét megszegi, a Bérbeadó jogosult a Bérló költségén a Bérló helyett a megfelelő intézkedéseket megtenni, a Bérlőt, pedig köteles minden a szerződésszegés következtében a Bérbeadónál, illetve MSZ-nél felmerülő kárt megtéríteni.
- 8.11 Amennyiben Bérló a Visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a késedelemmel érintett minden egyes megkezdett hónap idejére köteles a bérleti jogviszony megszűnése idején fizetendő havi bérleti díj háromszorosát használati díj címén megfizetni, és Bérbeadó jogosult minden olyan szolgáltatást megszüntetni, melyet korábban a bérleti jogviszony alapján Bérló részére a bérlemény rendeltetészerű használata érdekében nyújtott
- 8.12 A Bérbeadó a bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnése vagy szüneteltetése esetén a Bérló számára másik helyiség/terület biztosítására nem köteles.

## **9. ÓVADÉK**

- 9.1. A Bérló jelen Szerződésben szabályozott kötelezettségei biztosítására - köteles a Bérleti Szerződésben meghatározott összegű, illetve a Bérleti Szerződés eltérő rendelkezése hiányában hat havi bérleti díjnak, üzemeltetési költségátalánynak és közterheknek megfelelő összegű óvadékot a 7.3. pontban meghatározott módon és időben a Bérbeadó részére átadni a Bérlemény birtokának az átvételét megelőzően. Bérbeadó a Bérlemény birtokbaadását az óvadék átadásáig megtagadhatja.
- 9.2. A Bérbeadó és a Bérló megállapodnak abban, hogy az esetben, ha a Bérleti Szerződésben EURO-ban megállapított óvadékot a Bérló forintban fizeti meg, úgy az EURO HUF-ra (magyar forintra) való átváltásának napja a tárgyhót megelőző hónap 20. napja. Amennyiben a 20. nap nem banki nap, az előző banki nap lesz az EURO HUF-ra (magyar forint) való átváltásának napja. Az átszámításra a Magyar Nemzeti Bank devizaárfolyama irányadó. Valamennyi díjra a (B) d.) pontban meghatározott Indexálás vonatkozik.
- 9.3. A Bérbeadó az óvadék után nem fizet kamatot a Bérló részére.
- 9.4. A Bérbeadó jogosult az óvadékot a 7. pontban megjelölt célra, valamint a Bérló bármely fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése, vagy teljesítésének elmaradása következményeinek elhárítására felhasználni, külön felhatalmazó nyilatkozat nélkül.
- 9.5. Ha a Bérló bármely fizetési kötelezettségének a Bérbeadó által kiállított számlában (számlát helyettesítő okmányban) meghatározott fizetési határidő utolsó napjáig nem tesz eleget, a Bérbeadó - figyelemmel a 9.4. pontban foglaltakra - minden további nyilatkozat, felszólítás nélkül jogosult a Bérló által átadott óvadék összegéből a Bérló esedékes bérleti díjtartozását, üzemeltetési költségátalány tartozását, közteher- tartozását, közüzemi díjtartozását, a Bérbeadó kötbérvisszatérítését, illetve a Bérló bármely, jelen Szerződés alapján fennálló tartozását és azok járulékait – különös tekintettel az egyes számlák után jelen ÁSZF 7.16.-7.17. pontja alapján fizetendő késedelmi kamatra – kiegyenlíteni.
- 9.6. Amennyiben az óvadék, vagy annak egy része felhasználásra kerül, a felhasználást követő 15 (tizenöt) napon belül a Bérló köteles az óvadékot a 9.1. pont szerinti összegre kiegészíteni. A Bérló a jelen pontban foglalt kötelezettsége vonatkozásában 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelme esetén a Bérbeadó e határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

- 9.7. Amennyiben a Bérleti Szerződés tartama alatt a bérleti díj, üzemeltetési költségátalány és közterhek legalább 10%-os módosulására kerül sor, úgy a Bérelő a Bérbeadó felhívására az általa megszabott határidőn belül köteles az óvadékot megfelelően kiegészíteni. A Bérelő jelen pontban előírt óvadék-feltöltési kötelezettsége Teljesítésének késedelve esetén a 9.6. pontban foglalt jogkövetkezmények az irányadóak.
- 9.8. Amennyiben Bérelő az óvadékot bankgarancia formájában nyújtja és annak lehívására a Bérelő fizetési kötelezettségeinek nem teljesítése miatt sor kerül, úgy a bankgarancia lehívásának költségei a Bérelőt terhelik. Ezen költségeket Bérbeadó jogosult az óvadékból – Bérelő külön felhatalmazó nyilatkozata nélkül – felhasználni.
- 9.9. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó jogosult a Bérelővel szemben a jelen Szerződés alapján fennálló követeléseit az óvadék összegébe történő beszámítás útján kielégíteni. Az óvadékból fennmaradó összeg Bérelő részére való visszaszolgáltatása a Bérlemény szerződésszerű visszaadását követő 3(három) hónapon belül történik.  
Az esetben, ha Bérelő a Bérleti Szerződésben EURO-ban megállapított óvadékot forintban fizette meg a Bérbeadónak, úgy az óvadék Bérelőnek történő visszaszolgáltatása is forintban történik az óvadék nyújtásakor alkalmazott EURO/HUF árfolyam figyelembe vételével.

## 10. **BIZTOSÍTÁS**

- 10.1. A Bérelő a Bérlemény átvételét követően a Bérleti Szerződés teljes tartama alatt és a Bérleménynek a Bérbeadóhoz való visszakerülésének időpontjáig viseli a kárveszélyt, amely kiterjed különösen az elháríthatatlan külső okból származó, a harmadik személynek felróható és saját érdekkörben felmerült ok miatti - különösen a nem rendeltetésszerű használatból, a nem megfelelő karbantartásból illetve a jótállási, szavatossági jogok gyakorlásának elmulasztásából eredő – károkra, amelyek az Ingatlan megsemmisülését, vagy megrongálódását eredményezik.
- 10.2. A 10.1. pontban foglaltakon túl a Bérelőt terheli a felelősség azoknak a károknak a megtérítéséért, amelyet Bérelő a Bérlemény használata során harmadik személynek okoz, illetve amelyeket a harmadik személyek – Bérelő felróható magatartása következtében - másoknak vagy a Bérlemény tulajdonosának okoznak. A jelen pontban nem szabályozott esetekben a kárt a Ptk-ban foglalt általános szabályok alapján kell megtéríteni.
- 10.3. Amennyiben az MSZ-szel, vagy a Bérbeadóval szemben a Bérleménnyel kapcsolatban, a Bérelő magatartása miatt – ideértve Bérelő cselekvését és mulasztását is - kárigényt érvényesítenek, úgy a Bérelő köteles helytállni az MSZ, vagy Bérbeadó helyett az igény érvényesítőjével szemben. Az esetben, ha a Bérleménnyel kapcsolatos kárigényt, vagy bármely más követelést az MSZ, vagy Bérbeadó elégíti ki, ezek utólagos megtérítése Bérelő kötelessége, amely a Bérbeadó vagy az MSZ ez irányú felszólításától számított 8 napon belül esedékes.
- 10.4. Felek rögzítik, hogy a Bérleményre Bérbeadó vagyonbiztosítást köt (vízkár, tűzkár, viharkár, épületbiztosítás), melyet a Bérleti Szerződés időtartama alatt fenntart. A Bérbeadó csak akkor és csak olyan mértékben köteles az újjáépítésre, illetve a károk elhárítására, amint erre a biztosítási teljesítések hozzá befolyanak és amelyre a befolyt kártérítési összeg fedezetet nyújt.
- 10.5. A Bérelő köteles a Bérlemény átvétele előtt teljes körű vagyon- és felelősségbiztosítást kötni (vízkár, tűzkár, viharkár, épület-, lakás- és felelősségbiztosítást, stb.) a Bérleménybe bevitt ingóságokra, illetve a Bérelő által a Bérleménybe bevitt ingóságok által, vagy egyéb módon a Bérlemény használata során Bérbeadónak, az MSZ-nek vagy harmadik személynek okozott kárért való felelősségre vonatkozóan, melyek díjának fizetésére a Bérelő köteles. A Bérelő köteles a Bérleti Szerződésnek a megszűnéséig, vagy – attól függően melyik van később- a Bérleménynek a Bérbeadó birtokába való visszakerülésének

időpontjáig a biztosításokat teljes körűen fenntartani és kezelni. A biztosítással kapcsolatos kárügyintézés a Bérlemény megsemmisülése káresemény kivételével a Bérő kötelessége.

- 10.6. A biztosításokat a Bérlemény felszereltségének megfelelően kell megkötni.
- 10.7. A Bérő a 10.5. pont szerinti biztosítási díjakat minden körülménytől függetlenül köteles a Bérleti Szerződésnek a megszűnéséig, vagy –attól függően melyik van később- a Bérleménynek a Bérbeadó birtokába való visszakerülésének időpontjáig rendszeresen megfizetni.
- 10.8. A Bérő köteles a Bérbeadóval minden biztosítási kockázatot érintő változtatást – különös tekintettel a veszély megnövekedésére – haladéktalanul közölni, a szükséges biztosítási intézkedések meghozatala érdekében.
- 10.9. A biztosító által támasztott érvényességi feltételek folyamatos teljesítése – mind a 10.4., mind a 10.5. szerinti biztosítás esetében - a Bérő felelőssége, amelynek elmulasztásából eredő károk kizárólag a Bérőt terhelik. A feltételek teljesítéséből eredő költségek, valamint a biztosítási feltételek esetleges változása miatt felmerülő költségek a Bérőt terhelik.
- 10.10. A Bérő köteles a biztosító által előírt intézkedéseket, így különösen riasztó beszerelését és egyéb védelmi eszközök felszerelését saját költségére elvégezni. A Bérő tudomásul veszi, hogy a biztosítási szerződés megkötésének neki felróható elmaradása, vagy késedelmes megkötése, illetve idő előtti megszűnése minden következményét viselni köteles.
- 10.11. Káresemény bekövetkezése esetén a Bérő haladéktalanul, de legkésőbb 24 órán belül köteles a Bérbeadót és a biztosítási megbízottat írásban értesíteni, kárenyhítési kötelezettségének haladéktalanul eleget tenni és a kárrendezéssel kapcsolatos eljárásban minden intézkedést megtenni.
- 10.12. Ha a Bérő a **jelen Szerződésben**, vagy a biztosítási szerződésben foglalt bármely kötelezettségét megszegi, minden ebből eredő kárért felel.

## **11. A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE**

- 11.1. A Bérleti Szerződés a Bérleti Szerződésben meghatározottak szerint határozott vagy határozatlan időre jön létre. Felek rögzítik, hogy a Megszűnés Napjával a határozatlan időre kötött Bérleti Szerződés is minden további nyilatkozat vagy jogcselekmény nélkül megszűnik, Bérő a tovább használatra semmilyen jogcímen és módon nem jogosult, tekintettel arra, hogy a Megszűnés Napjával Bérbeadó bérbeadási jogosultsága megszűnik.
- 11.2. A határozott idejű Bérleti Szerződés rendes felmondással egyik fél részéről sem szüntethető meg.
- 11.3. A Bérleti Szerződés hatályba lépését megelőzően a Bérő a Bérleti Szerződéstől indoklási, póthatáridő tűzési és kártérítési kötelezettség nélkül elállhat, ha a Bérbeadó a Bérleti Szerződést annak aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül nem nyújtja be az MSZ részére jóváhagyásra és a benyújtás tényét a Bérő kérésére nem igazolja. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a Bérleti Szerződés a Bérleti Szerződés Minta alapján jön létre.
- 11.4. A Bérleti Szerződés aláírását, illetve az esetben, ha Bérleti Szerződés hatályosulásához az MSZ jóváhagyása szükséges, úgy a Bérleti Szerződés hatályba lépését követően és a Bérlemény birtokbaadását megelőzően a Bérbeadó indoklási, póthatáridő tűzési és kártérítési kötelezettség nélkül elállhat a Bérleti Szerződéstől abban az esetben, ha a Bérő az 5.1., 7.3. és 9.1. pontokban meghatározottak szerint az ott megjelölt határidőben a bérleti díjat, üzemeltetési költségátalányt, közterheket és/vagy az óvadékot maradéktalanul nem fizeti meg.
- 11.5. Amennyiben az MSZ a Bérleti Szerződéshez nem járul hozzá, a Felek a Bérleti Szerződést minden további jognyilatkozat, cselekmény nélkül megszüntnek tekintik. Bérbeadó a Bérő által megfizetett bérleti díjat,



üzemeltetési költségátalányt, közterheket és óvadékot az MSZ nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon Bérlő részére visszaszolgáltatja.

- 11.6. Amennyiben a Bérlő legalább egy havi bérleti díj, vagy üzemeltetési költségátalány, vagy közteher, vagy közüzemi díj megfizetésével késedelembe esik, abban az esetben a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak a kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A Bérlő ezen magatartása súlyosan szerződésszegő magatartásnak minősül.
- 11.7. A Bérbeadó, ha a Bérlő súlyosan szerződésszegő, vagy a szerződésszerű teljesítést veszélyeztető magatartást tanúsít és magatartásával a Bérbeadó erre irányuló felszólítását követő 15 (tizenöt) napon belül sem hagy fel, a Bérbeadó írásban felmondással élhet a Bérleti Szerződés vonatkozásában. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. Ilyen magatartásnak minősül, különösen:
- 11.7.1. a Bérlő a biztosítási szerződés szerinti biztosítási díjrészletek megfizetésével, azok esedékességétől számított 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik, vagy
- 11.7.2. a Bérlemény rendeltetésellenes használata, függetlenül attól, hogy az ilyen magatartást a Bérlő vagy az általa a Bérlemény területére engedett személy tanúsítja, vagy
- 11.7.3. a Bérlemény Ellenőrzésének akadályoztatása, vagy a Bérlő hibájából történő meghiúsulása, vagy
- 11.7.4. a Bérlőnek a Bérlemény karbantartásával, állagmegóvásával kapcsolatos kötelezettségének megszegése, vagy
- 11.7.5. a Bérlőnek a Bérleti Szerződéssel kapcsolatos kártérítési kötelezettségének megszegése, vagy
- 11.7.6. a Bérlemény harmadik személy részére történő használatba adása, átadása, bármilyen jogcímén történő megterhelése, illetve harmadik személy javára való vagyoni értékű jog alapítása abban az esetben, ha ahhoz a Bérbeadó, vagy az MSZ előzetesen írásban nem járult hozzá, vagy
- 11.7.7. a Bérlő vagy a Bérlő befolyási körébe tartozó valamely társaság a Bérbeadóval kötött szerződéseiből (különösen Bérleti Szerződés) eredő fizetési kötelezettségeivel vagy egyéb kötelezettségeivel hátralékba kerül, ezen szerződéseket idő előtt felmondja, illetve megszünteti (például felszámolási eljárás keretében), vagy
- 11.7.8. egy olyan kötelezettség vagy ígéret, amelyet a Bérlő a jelen Szerződéssel összefüggésben vállalt/tett, teljesíthetetlennek, illetve nem helytállóknak bizonyul, vagy
- 11.7.9. a Bérlő bármely szerződéses, vagy egyéb nyilatkozatáról, pénzügyi vagy más jellegű állításáról, amelyet a Bérleti Szerződéssel kapcsolatban tett, illetve azzal kapcsolatos, kiderül, hogy a nyilatkozattétel idején bármely lényeges vonatkozásban hiányos, valótlan, illetve félrevezető, vagy
- 11.7.10. a Bérlő ellen felszámolási eljárás indul, a csődeljárás kezdeményezését a költségeket fedező vagyon hiányában elutasítják, vagy a vagyonát végrehajtás alá vonják, melynek során a Bérlő valamely vagyontárgyának értékesítésére kerül sor
- 11.7.11. a Bérlő egyéb lényegi szerződéses kötelezettségeit, a Bérbeadó által történő felszólítása után 8 (nyolc) napon belül nem teljesíti
- 11.7.12. lényegi változás történik a Bérlő gazdasági vagy jogi helyzetében vagy struktúrájában, vagy a biztosítékot szolgáltató harmadik félnél, vagy
- 11.7.13. amennyiben a Bérlő a Bérleményt Bérbeadó vagy az MSZ engedélye nélkül átalakítja, a Bérleményben/Bérleményen Bérbeadó és az MSZ engedélye nélkül bontási és építési munkákat végez, vagy

- 11.7.14. amennyiben Bérló, vagy annak albérlóje a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül székhelyként, vagy telephelyként, illetve fióktelepként az illetékes cégbíróságnál bejelenti.
- 11.7.15. jelen Szerződésben meghatározott egyéb okok esetén.
- 11.8. Abban az esetben, ha a Bérlóval szemben bármikor jogerősen csódeljárást, végelszámolást, felszámolást, vagy bármely más, a Bérló jogutód nélküli megszüntetésére irányuló vagy a Bérló fizetéseképtelenségével kapcsolatos eljárást rendelnek el, akkor a Bérleti Szerződés a jogerős határozat meghozatalának napjával automatikusan, minden további intézkedés nélkül meg-szűnik, a Felek pedig kötelesek egymással elszámolni.
- 11.9. Amennyiben a határozott idejű bérleti jogviszony a Bérbeadó érdekkörébe eső, a Bérbeadónak felróható okból a Bérleti Szerződésben meghatározott időtartam lejárta előtt megszűnik, úgy a Bérbeadó viseli a felelősséget a megszüntetéssel okozati összefüggésben a Bérlónek okozott károkért.
- 11.10. A határozott idejű bérleti jogviszonynak a Bérló érdekkörében felmerült okból való idő előtti megszűnése esetén a Bérló a bérleti jogviszony szerződés szerinti időtartamára felelősséggel tartozik a Bérbeadónak ezzel okozott károkért, így például, de nem kizárólag a bérleti díj, az üzemeltetési költségek vagy egyéb fizetések kieséséért, újbóli bérbeadás költségeiért, közvetítői költségeikért, alacsonyabb bérleti díjakért stb.
- 11.11. Ha a Bérleményt a Bérló a határozott idejű bérleti jogviszony lejárta után tovább használja, az jogellenes 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 Bérló a jogellenes használat idejére köteles a Bérbeadónak területhasználati díjként minden megkezdett hónap után a bérleti jogviszony megszűnésének napján érvényben volt bérleti díj egy hónapra eső összege háromszorosának megfelelő díjat megfizetni. A Bérbeadó további kártérítési igényeit mindez nem érinti, ezeket a Bérbeadó bármikor érvényesítheti.
- 11.12. A Bérleti Szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik, ha a Bérlemény megsemmisül.
- A Bérleti Szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik, ha az illetékes hatóság vagy önkormányzat rendelkezése folytán a Bérlemény használata lehetetlenné válik.
- 11.13. A Bérló cserehelyiség biztosítására semmilyen körülmények között nem tarthat igényt.
- 11.14. A Bérleti Szerződés megszűnése nem jelenti azt, hogy a Bérlónek a jelen Szerződés alapján a Bérbeadó, vagy az MSZ felé a bérleti jogviszonyból eredő díjak megfizetésének elmaradásán kívüli szerződésszegése esetén fennálló fizetési és a 8.6., 5.7.1., 5.7.5. és 5.7.6. pontokban meghatározott kötelezettségei megszűnnének.

## **12. A BÉRLŐ ÉS BÉRBEADÓ KIJELENTÉSEI ÉS SZAVATOSSÁGAI**

- 12.1. Bérló és Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy szabályosan megalakított és érvényesen létező, Magyarországon bejegyzett társaság, és megvan minden törvényes joga és felhatalmazása ahhoz, hogy aláírja a jelen Szerződést és teljesítse az abból eredő kötelezettségeit. Nem indult vele kapcsolatosan sem végelszámolás, sem felszámolás és semmilyen olyan eljárás, ami jogutód nélküli megszüntetésére irányul vagy azzal járhat.
- 12.2. Bérló és Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen Szerződés részéről történő aláírása és teljesítése nem sérti és nem ütközik létesítő okiratának semmilyen rendelkezésébe, sem más, általa kötött szerződésbe, sem valamely rá vonatkozó jogszabályba és nem sérti semmilyen egyéb kötelezettségét. Továbbá Bérló és Bérbeadó szavatol azért, hogy az előbbieken megjelölt dokumentumok tekintetében eszközölt módosítása esetén ugyancsak vállalja jelen pontban vállalt kötelezettségének teljesítését.

- 12.3. Bérló és Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy sem ő, sem Kapcsolt Vállalata nem áll olyan perben, illetve ellene nincs olyan tényleges vagy várható igény vagy követelés, ami a jelen Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítését veszélyeztetné.
- 12.4. Bérló kijelenti és szavatolja, hogy minden fizetési kötelezettségét határidőben képes teljesíteni, és mindenkor határidőben teljesíti. Bérló kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a Bérleti Szerződés aláírásának időpontjában ellene vagy valamely Kapcsolt Vállalata ellen csőd-, felszámolási, végrehajtási, - vagy egyéb fizetésképtelenséggel kapcsolatos eljárás nem indult. Amennyiben a bérleti idő alatt ellene vagy valamely Kapcsolt Vállalata ellen csőd-, felszámolási, végrehajtási, - vagy egyéb fizetésképtelenséggel kapcsolatos eljárás indul, arról Bérbeadót haladéktalanul értesíti. Bérló kijelenti továbbá, hogy sem neki, sem Kapcsolt Vállalatának nincs lejárt köztartozása.
- 12.5. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a Bérleti Szerződés hatályba lépése, és a Bérló bérleti díj, üzemeltetési költségátalány, közterhek és óvadék és jelen szerződés alapján, egyéb jogcímen fennálló fizetési kötelezettségének a jelen Szerződésben foglaltak szerinti teljesítése esetén a Bérlemény használatát a jelen Szerződésben foglalt rendelkezésekre tekintettel a Bérló részére biztosítani tudja.
- 12.6. Bérló kijelenti és szavatolja, hogy a Bérlemény birtokbaadásától a Megszűnés Napjáig a Bérlemény állapota mindenkor kielégíti, a jelen Szerződésben, a Kikötő országos közforgalmú üzemeltetésének jogszabályi, hatósági előírásokban foglalt, illetve szokásos nemzetközi követelményeit, és a Megszűnés Napján a Bérlemény állapota megfelel a Visszaadáskori Követelményeknek.
- 12.7. Bérló és Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen 11. fejezetben általa tett minden kijelentés és szavatosságvállalás a Bérleti Szerződés aláírásától kezdődően annak megszűnéséig a valóságnak mindenben megfelel és a Bérleti Szerződés megszűnését követően is hatályban marad.

### **13. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

- 13.1. Amennyiben jelen Szerződés bármely rendelkezése semmis vagy érvénytelen, avagy később érvénytelenné nyilvánítják, ez nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. A semmisség vagy érvénytelenség esetére felek kötelezik magukat, hogy az érvénytelen rendelkezés helyett egy olyan rendelkezést foglalnak írásba, amely a semmis vagy érvénytelen rendelkezés gazdasági tartalmához a legközelebb áll.
- 13.2. A Bérbeadó a Bérleti Szerződést, illetve az ÁSZF-t jogosult egyoldalúan módosítani. A módosításokat - a módosítás hatálybalépését megelőző 30 nappal - az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben a Bérbeadó hozzáférhetővé teszi, illetve kipoztázza a Bérlónek. Amennyiben a Bérló a módosított rendelkezéseket nem fogadja el magára nézve, abban az esetben jogosult a Bérbeadóval megkötött, és a módosítással érintett szerződés hatálybalépésének napjáig írásban felmondani, mely szerződés a Bérleti Szerződésben meghatározott felmondási idővel szűnik meg. Amennyiben a Bérló e határidőn belül felmondási jogával nem él, abban az esetben a módosítást a Bérló részéről elfogadottnak kell tekinteni.
- 13.3. Bármelyik Fél jelen Szerződés szerinti joga gyakorlásának sikertelensége vagy a jog gyakorlásában bekövetkezett késedelem nem számít az adott jog vagy az egyéb hasonló jogok módosításának vagy az arról való lemondásnak. Az ilyen jogok hiányos vagy részleges gyakorlása nem zárja ki az adott jog vagy egyéb jogok másfajta vagy további gyakorlását.
- 13.4. A Felek között létrejött szerződéses kapcsolat során felmerült, azzal összefüggésben szükséges vagy megengedett mindennemű értesítést, kérést, igényt vagy más jognyilatkozatot írásban kell megtenni, és akkor lehet megfelelően kézbesítettnek tekinteni, ha személyesen, telefax útján, tértivevényes levélben, valamely hivatalos futárszolgálat útján kézbesítik, vagy email esetén megfelelő címezéssel elküldik a fenti címekre.
- 13.4.1. Az értesítéseket az alábbi időpontokban lehet kézbesítettnek tekinteni:

- a. személyesen vagy futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén - az igazolt átadás napján (óra feltüntetésével);
  - b. tértivevényes levél esetén - a tértivevényen feltüntetett kézbesítési időpontban;
  - c. tértivevényes úton történt elküldés esetén abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a postára adástól számított ötödik napon, ha a tértivevény a címről (címváltozás bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza;
  - d. telefax útján történő kézbesítés esetén a fax visszaigazolásán feltüntetett időpontban.
  - e. Email üzenet esetén akkor, ha küldő gépén az elküldött üzenet mentésre kerül és a küldő levelező szervere az üzenetet elküldte.
- 13.5. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróóság kizárólagos illetékességének azzal, hogy a Választottbíróóság a saját eljárási szabályzata szerint jár el. Az eljáró választott bírák száma három. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.
- 13.5.1. Amennyiben a jelen Szerződés tartalma alatt olyan kérdés merül fel, melyre nézve a jelen Szerződés közvetlen rendelkezést nem tartalmaz, akkor felek a kérdést, és a kérdésben tanúsítandó magatartás szabályait a jelen Szerződésben megfogalmazott alapelvek szerint állapítják meg, és vita esetén is ezt az elvet tartják szem előtt és elfogadják, hogy az eljáró Választottbíróóság bíróság is így bírálja el a jogvitát.
- 13.5.1. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérelő közötti szerződés vagy értesítés magyar és idegen nyelven egyaránt megtörtént, bármely értelmezési eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.
- 13.5.2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény**, illetve a Bérbeadó és a Bérelő jogviszonyára irányadó egyéb jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 13.6. Felek a Bérleti Szerződésben és az ÁSZF-ben foglaltakat üzleti titoknak tekintik és bizalmasan kezelik.
- A jelen ÁSZF **5.** számú módosítása **2019. szeptember 5-én** lép hatályba és a hatálybalépés időpontjában hatályos és azt követően megkötött Bérleti Szerződésekre érvényes.

**Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.**