

BÉRLETI SZERZŐDÉS

a továbbiakban „Szerződés”

amely létrejött

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Bt.
Székhely: HU-1062 Budapest, Andrássy út 121.
Cpsz. Cg. 01-06-772318
Képviseli: Gyulai Gabriella meghatalmazással
a továbbiakban 'Bérbeadó'

és

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Székhely: HU-1117 Budapest, Neumann János u. 1/C
Képviseli: Csopaki Gyula elnök
a továbbiakban "Bérlő"

a továbbiakban együttesen "Felek", külön-külön "Fél"

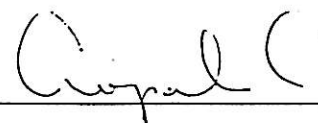
között, az alábbiak szerint:




HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

1/17



Csopaki Gyula
elnök
Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlő



Tartalomjegyzék:

- Preambulum
1. § A Bérlemény
 2. § A bérlet célja és az ezzel összefüggő rendelkezések
 3. § A bérlet időtartama / Felmondás
 4. § Bérleti díj
 5. § Üzemeltetési és Fenntartási költségek
 6. § A díjfizetés esedékességére és késedelemre vonatkozó szabályok
 7. § A Bérlemény használata
 8. § Szavatosság és felelősség
 9. § Gépek beállítása és használata
 10. § Albérlet és Engedményezés
 11. § A Bérlemény visszaadása
 12. § Biztosítások
 13. § Külön megállapodások
 14. § Irányadó jog és a jogviták eldöntése
 15. § Záró rendelkezések

Mellékletek:

1. sz. Melléklet Ajánlattételi felhívás
2. sz. Melléklet Dokumentáció
3. sz. Melléklet Ajánlat
4. sz. Melléklet Tárgyalási jegyzőkönyv
5. sz. Melléklet Helyszínrajz
6. sz. Melléklet A Bérlemény terve, válaszfalazási rajz
7. sz. Melléklet A Bérlemény területszámítása
8. sz. Melléklet Műszaki leírás
9. sz. Melléklet A Bérlemény azon tulajdonságai, melyek már jelenleg is megfelelnek a Dokumentációban foglalt feltételeknek.
10. sz. Melléklet A Bérleményben elvégzendő munkák és azok feltételei
11. sz. Melléklet Házirend
12. sz. Melléklet Hibabejelentésre jogosult bérlői munkatársak

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Beléti Társaság

Bérbeadó

2/17

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlő

Preambulum

A Bérelő közbeszerzési eljárás keretében ajánlattételi felhívást jutott el a Bérbeadóhoz 2008. szeptember 29-én a munkatársainak elhelyezésére szolgáló ingatlan bérlete tárgyában. A Bérbeadó a közbeszerzési eljárás keretében ajánlatot nyújtott be Bérelőhöz. Az ajánlattételi felhívás, a dokumentáció, az ajánlat és a tárgyalási jegyzőkönyv a jelen Szerződés 1-4 sz. Mellékleteit képezik, egyben ezen Mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét is képezik.

Az eljárás eredményeképpen Bérelő a Bérbeadóval köti meg a jelen bérleti Szerződést munkatársainak elhelyezése érdekében.

Felek a fentiekre figyelemmel illetve azok alapján a jelen bérleti Szerződést az Infopark C épületében (a továbbiakban: „C épület”) az 5. sz. Mellékletben helyszínrajzon és a 6. sz. Mellékletben meghatározott területek tekintetében iroda- és raktárhasználat valamint parkolás céljából kötik, az alábbi feltételek szerint.

1. § A Bérlemény

- (1) A bérlet tárgyát a jelen Szerződés 6. sz. Mellékleteként csatolt vázrajzban színessel jelölt, a C épületben elhelyezkedő területek és helyiségek képezik, amely épület az illetékes ingatlan-nyilvántartásban Budapest, 4082/21/G helyrajzi szám alatt nyilvántartott Infopark („a továbbiakban: „Infopark”), természetben a HU-1117 Budapest, Neumann János u. 1/C szám alatt található. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi
- a)
 - aa) a C épület földszintjén elhelyezkedő C jelű egységet a hozzá tartozó területekkel;
 - ab) a C épület 1. emeletén elhelyezkedő A, B, C, D, és E jelű egységet a hozzá tartozó területekkel és
 - ac) a C épület 2. emeletén elhelyezkedő A, B, C, D, E, és F jelű egységet a hozzá tartozó területekkel
- együttesen összesen 3.699,08 m² alapterületű egységeket (beleértve a C épület közös területeinek arányos részét is),
- b) a C épület -2 mélygarázs szinten elhelyezkedő 14 db, 88-tól 101-ig számozású mélygarázs parkolóhelyet, a C épület -1 mélygarázs szinten elhelyezkedő 1 db, 80 számozású mélygarázs parkolóhelyet, továbbá a C épület -2 mélygarázs szinten elhelyezkedő 5 db, 156-tól 160-ig számozású mélygarázs parkolóhelyet.
 - c) az Infopark területén elhelyezkedő „C” megjelölésű felszíni parkolóban elhelyezkedő 5 db, 1-től 5-ig számozású földfelszíni parkolóhelyet.

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

3/17

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérelő

- d) az Infopark területén elhelyezkedő „I” megjelölésű épület -1 szintjén elhelyezkedő 01.83 jelű 47,62 m² alapterületű tároló helyiséget.

Jelen Szerződés rendelkezéseinek értelmében az 1. §. (1) a), b) c) és d) pontokban meghatározott helyiségek a továbbiakban együttesen: „Bérlemény”.

- (2) Az 1. §. (1) bekezdés a) pontjában megadott alapterület a 7. sz. Mellékletben meghatározottak alapján kerül megállapításra.
- (3) Bérelő a C épületet és a Bérleményt illetve ezek jelenlegi állapotát, műszaki jellemzőit mindenben ismeri, figyelemmel arra, hogy a Bérlemény egésze vonatkozásában a Felek, illetve a Felek jogelődjéi között 2005. március 1-jén már határozott időtartamú, 2008. december 31-ig szóló bérleti jogviszony (Korábbi Bérleti Jogviszony) jött létre, mely jogviszony alapján jelen Szerződés aláírásának időpontjában is a Bérelő használja a Bérleményt. A Felek rögzítik, hogy a Korábbi Bérleti Jogviszony előttük ismert és elfogadott.

A jelen Szerződés és a Korábbi Bérleti Jogviszony tárgya között eltérés kizárólag a jelen Szerződés 1. § (1) b) pontjának utolsó mondatában szabályozott parkolóhelyek (a továbbiakban: „Új Parkolóhelyek”) vonatkozásában áll fent, figyelemmel arra, hogy ezen területek nem képezték a Korábbi Bérleti Jogviszony tárgyát.

A Korábbi Bérleti Jogviszonyra és arra is figyelemmel, hogy a Bérelő teljes körűen ismeri a Bérlemény, illetve az annak helyt adó C épület jelenlegi műszaki állapotát, jellemzőit, Bérbeadó csak tájékoztató jelleggel adja át Bérelőnek a C épület műszaki leírását, mely a jelen Szerződés 8. sz. Mellékletét képezi. A fentiekre tekintettel, a Bérelő nem érvényesíthet igényt a Bérbeadóval szemben, amennyiben a leírás és a tényleges, jelenlegi állapot között eltérés adódna.

A Bérelő a Bérleményt a jelen Szerződés alapján is a Korábbi Bérleti Jogviszony alapján elvégzett helyiség elrendezésnek, elosztásnak megfelelően illetve az Új Parkolóhelyek esetében a korábban bérbe vett parkolóhelyekkel megegyező módon kívánja használni. A helyiségek elosztását a jelen Szerződés 6. sz. Mellékletét képező válaszfalazási rajz ábrázolja, azzal, hogy ezen dokumentum része a Bérlemény eredeti állapotát rögzítő dokumentációnak – a továbbiakban: „Eredeti állapot”. A dokumentáción lévő tárgyi és bútorzati jelölések nem részei a Szerződésnek és a Bérleménynek.

A Felek a jelen Szerződés 9. sz. Mellékletét képező dokumentumban rögzítik azokat a műszaki és egyéb paramétereket, jellemzőket, amely tulajdonságokat a Bérelő a jelen Szerződés 2. sz. Melléklete szerint követelményként támaszt a Bérleménnyel szemben, és amely tulajdonságokkal már jelenleg is rendelkezik a Bérlemény. Míg a Felek a jelen Szerződés 10. sz. Mellékletét képező dokumentumban határozzák meg azon feltételeket, körülményeket – és azok kialakításának módját, érve ez alatt a felhasznált anyagok típusát, minőségét -, melyeket a Bérbeadó a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony kezdetét követően köteles kialakítani. Szintén a jelen Szerződés 10. sz. Mellékletében határozzák meg a Felek, hogy a kialakítást legkésőbb meddig köteles elvégezni a Bérbeadó - ütemterv -, továbbá azon feltételeket és azok teljesítésének legkésőbbi időpontját, amelyeket Bérelő köteles biztosítani a munkálatok zavartalan elvégzésének érdekében. A Felek e helyütt is rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő legkésőbb a mellékletben meghatározott időpontig nem biztosítja, és/vagy nem a mellékletben meghatározott módon biztosítja a munkálatokhoz szükséges feltételeket, úgy a Bérbeadó teljesítésére rendelkezésre álló határidő azon

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

4/17

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő

tartammal meghosszabbodik, amely időszak alatt a Bérlo mulasztásából nem tudta a munkálatokat végezni vagy folytatni.

Amennyiben a munkálatok elvégezhetősége érdekében az ütemtervben rögzített tartam alatt a Bérlo a Bérlemény egy részét nem, vagy nem teljes egészében tudná használni, a Bérlo nem jogosult a Bérbeadóval szemben igényt érvényesíteni vagy a bérleti díjat csökkenteni, figyelemmel arra, hogy a munkálatok elvégzése a Bérlo érdekében történik. A Bérlo abban az esetben sem jogosult a Bérbeadóval szemben az adott helyiség használhatóságával összefüggésben igényt érvényesíteni vagy a bérleti díjat csökkenteni, amennyiben ugyan az adott helyiségekre vonatkozó ütemtervet a Bérbeadó nem teljesítette (a munkálatokat az ütemtervben rögzített időtartam letelte ellenére nem fejeződtek be illetve azok ott még meg sem kezdődtek) és így az adott helyiségekben a Bérlo munkavégzésében akadályozva lenne, azonban a Bérbeadó a Bérlo munkakezdési időpontjáig az adott helyiséget munkavégzésre alkalmas állapotban adja át a Bérlonek.

Amennyiben 10. sz. Mellékletében meghatározott festési, burkolatkialakítási munkák tekintetében előírt határidőt a Bérbeadó neki felróhatóan elmulasztja és teljesítésével késedelembe esik, a Bérlo késedelmi kötbérre jogosult, amelynek összege minden késedelmes naptári nap után számítva 100.000,- Ft.

- (4) A Bérlemény átadás-átvétele a Korábbi Bérleti Jogviszonyra figyelemmel az általános szabályoktól eltérően alakul. A Bérleményt a Bérlo a jelen Szerződés szerinti egy átadási fikcióval veszi át a Bérbeadótól. A Bérlemény átadás-átvételének időpontja ennek megfelelően a Felek megállapodása értelmében 2009. január 1-je (Átadás Napja). Az átadási fikciót a Felek arra tekintettel alkalmazzák, hogy a Bérleményt jelenleg is a Bérlo használja, így annak állagát és műszaki jellemzőit mindenben ismeri, így tényleges átadási eljárásra nem kell, hogy sor kerüljön. Az átadási fikció valamennyi, az átadáshoz fűzött joghatályt kiváltja.

A Felek már az Átadás Napját megelőzően 2008. december 19-én közösen megvizsgálják a Bérleményt, melyről jegyzőkönyvet vesznek fel. A jegyzőkönyv tartalmazza a Bérlemény állapotának leírását, beleértve a válaszfalak elhelyezkedését, továbbá a Bérleményben lévő és Bérbeadó rendelkezési joga alatt álló berendezési és felszerelési tárgyak körét (leltár).. A jegyzőkönyv aláírásával a Bérlo elismeri a berendezési és felszerelési tárgyak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átvételét.

A Korábbi Bérleti Jogviszonyra és így arra is figyelemmel, hogy a Bérleményt jelenleg is a Bérlo használja, továbbá tekintettel arra is, hogy a Bérleménnyel kapcsolatos munkálatokat csak az Átadás Napját követően köteles a Bérbeadó elvégezni, a Bérlo a kialakítással, állaggal kapcsolatban kifogással nem élhet, nem tagadhatja meg a Bérlemény átvételét.

A Felek a fentiekől részben eltérő eljárást kizárólag az Új Parkolóhelyek vonatkozásában alkalmaznak, figyelemmel arra, hogy ezen területek nem képezték a Korábbi Bérleti Jogviszony tárgyát. A Felek ezen területeket is a 2008. december 19-ei jegyzőkönyv felvételkor vizsgálják meg és a Bérlo ez alkalommal emelhet kifogást az Új Parkolóhelyek állagával kapcsolatban. Amennyiben a Bérlo kifogást nem emel, vagy a Bérlo által jelezett hiányosságok nem akadályozzák jelentősen a használatot, úgy az Átadás Napján – az átadási fikcióval – kerülnek a Bérlo birtokába az Új Parkolóhelyek illetve ezen időponttól válik jogosulttá az Új Parkolóhelyek használatára a Bérlo. Amennyiben a Bérlo által jelezett hiányosságok nem teszik lehetővé a használatot, úgy a Bérbeadó köteles a lehető legrövidebb időn belül az Új Parkolóhelyek hibáit kijavítani. A Bérbeadó ez esetben a hibák kijavítását követően, egy új átadás-átvételi eljárás keretében adja a Bérlo birtokába az Új Parkolóhelyeket, melynek időpontja lesz az irányadó az Új Parkolóhelyek vonatkozásában fennálló bérlo kötelezettségek tekintetében.

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

5/17

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlo

- (5) A jelen Szerződés 10. sz. Mellékletét képező munkálatok elvégzését követően a Felek megvizsgálják a munkálatokat és amennyiben azok megfelelőek, úgy elfogadják a Bérlemény állapotát rögzítő megvalósulási tervet („Megvalósulási terv”). Amennyiben hiányosságok merülnének fel, úgy a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel az esetleges hiányosságokról, hibákról, valamint a szükséges javításokról szintén jegyzőkönyvet vesznek fel a Felek, és a Bérbeadó köteles a hiányosságokat, hibákat vagy szükséges javításokat a lehető legrövidebb idő alatt pótolni, illetve kijavítani (oly módon, hogy minél kevésbé zavarja a Bérlet a Bérlemény megfelelő használatát során). A hibák kijavítását követően a Felek elfogadják a Megvalósulási Tervet.

A 6. sz. Melléklet, a részét képező válaszfalazási rajzzal együtt, a 8. sz. Melléklet, valamint a Bérlemény Megvalósulási tervé együttesen rögzíti a Bérlemény eredeti állapotnak elfogadott állapotát. (a továbbiakban: „Eredeti állapot”). A 6. sz. Mellékletben lévő tárgyi és bútorzati jelölések nem részei jelen Szerződésnek és a Bérleménynek. A Bérlemény bútorozására kizárólag a 8. sz. Melléklet illetve a Felek által felvett leltár az irányadó.

2. §

A bérlet célja és az ezzel összefüggő rendelkezések

- (1) Bérlet a Bérleményt kizárólag az 1.§ (1) bekezdés a), b), c), és d) pontjaiban meghatározottaknak megfelelően, irodai, tárolási, valamint parkolási célra használhatja.
- (2) A Bérlemény csak az (1) bekezdésben megállapított szerződéses célra használható. A bérleti idő alatt a használat módjában bekövetkező bármiféle változtatásról a Bérbeadót írásban, ajánlott levélben kell értesíteni és a változtatáshoz a Bérbeadó előzetes írásos beleegyezése szükséges.
- (3) Az engedélyezett használat megváltoztatása előtt a Bérlet köteles a Bérbeadóval közölni, hogy az ehhez szükséges hatósági engedélyt jogszerűen megadták vagy, hogy hatósági engedély nem szükséges.

Amennyiben bármilyen hatósági engedély beszerzése szükséges, a Bérbeadó esetleges beleegyezési nyilatkozatai előfeltételezik a hatósági engedély meglétét akkor is, ha ezt a beleegyezési nyilatkozat nyomtatékosan nem mondja ki. A hatósági engedélyeztetéssel és a beleegyező nyilatkozattal kapcsolatos költségeket a Bérlet viseli.

- (4) A Bérlet a használat során köteles a jelen Szerződés 11. sz. Mellékletét képező Házirend rendelkezéseit betartani. A Házirend tartalmazza a Bérlemény rendeltetésszerű használatának részletes szabályait. A Bérbeadó jogosult a Házirend egyoldalú módosítására, amely azonban nem lehet ellentétes a jelen Szerződés rendelkezéseivel, továbbá nem korlátozhatja ésszerűtlenül Bérletnek a Bérlemény használatához fűződő jogát. Bérbeadó a módosított Házirend hatályba lépése előtt legalább 15 (tizenöt) nappal elküldött írásbeli értesítésben köteles közölni a Házirend bármilyen jellegű módosítását.

3. §

A bérleti idő / Felmondás

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

6/17

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlet

- (1) A bérleti jogviszony kezdete (a továbbiakban: „Kezdőnap”) az Átadás Napjával egyezik meg. Amennyiben az Új Parkolóhelyek tényleges átadására nem az Átadás Napján kerülne sor, úgy ezen területek esetében a bérleti jogviszony kezdete a tényleges átadás napja.
- (2) A Felek a bérleti jogviszonyt 3 (három) éves határozott időtartamra kötik – a továbbiakban a „Bérleti idő”-, amely a Kezdőnapot követő 3. évben, a Kezdőnap napjával azonos naptári nap elteltével - a továbbiakban a „Lejárat napján” - szűnik meg. A Lejárat napja a Bérlemény egészére egységesen irányadó függetlenül attól, hogy esetlegesen az Új Parkolóhelyek tekintetében a tényleges átvételi nap nem esik egybe a Kezdőnappal.
- (3) A bérleti jogviszonyra vonatkozó valamennyi jognyilatkozatot mindenkor írásban, tértivevényes ajánlott levélben kell közölni a Felek által megadott postai címére. A Felek szerződéskötéskor érvényes postacíme:

A Bérbeadó részéről:

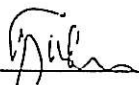
HGA Infopark Bt.

A Bérelő részéről:

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal

Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a Bérleményt – annak birtokbavételével kezdődően, a bérleti jogviszony időtartamára – székhelyeként használja.


- (4) A határidők betartása szempontjából a nyilatkozatok címzett általi kézhezvételének időpontja az irányadó.
A Magyar Polgári Törvénykönyv ("Ptk") 431. § (2) bekezdésének alkalmazását Felek kizárják, vagyis, a jelen Szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá abban az esetben sem, ha a Bérelő a Bérleményt a Bérleti idő lejáta után mindennemű jognyilatkozat tétele nélkül tovább használja és ez ellen a Bérbeadó 15 (tizenöt) napon belül nem tiltakozik.
- (5) A Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja a jelen Szerződést az alábbi okok miatt:



HGA Infopark Ingatlanhasznosító Bérleti Társaság

Bérbeadó

7/17



Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő



- a) A Bérlo a Bérleti díj megfizetésével - tekintet nélkül annak összegére - több mint 30 (harminc) nappal késedelembe esik és Bérlo a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 30 (harminc) napon belül sem tesz eleget fizetési kötelezettségének,
- b) a bérlo kötelezettségek megszegése esetén, ha a Bérlo a szerződésszegő magatartását a Bérbeadó írásbeli felszólításában közölt időpontra sem szünteti meg, illetve teszi jóvá,
- c) a Bérlo megszüntetése céljából a jogszabályokban meghatározott eljárást megindítják.

A Bérlo rendkívüli felmondással felmondhatja a jelen Szerződést az alábbi okok miatt:

- a) a Bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik és ez az állapot a Bérlo írásbeli felszólításában közölt az állapot megszüntetéséhez szükséges munkálatok ésszerű időtartamának figyelembe vételével meghatározott időpontra sem szűnik meg, továbbá ha a Bérbeadó a Bérlo tevékenysége folytatásának feltételeit máshol nem biztosítja. A Bérlo tevékenységének folytatásához felajánlott helyszínt, kizárólag a Bérlo általi jóváhagyást követően lehet biztosítani Bérlo számára;
 - b) a Bérbeadó valamely szerződéses kötelezettségét nem vagy nem szerződésszerűen teljesíti és a Bérlo által a szerződésszegés orvoslása tárgyában küldött írásbeli felszólítás ellenére a szerződésszegő magatartást a Bérlo írásbeli felszólításában közölt az állapot megszüntetéséhez szükséges munkálatok ésszerű időtartamának figyelembe vételével meghatározott időpontra sem szünteti meg,
 - c) a Bérbeadóval szemben jogerősen felszámolási eljárás vagy csőd-, illetve végelszámolási eljárás indul.
- (6) A Felek a jelen Szerződés rendes felmondással történő megszüntetését kizárják.

4. § Bérleti díj

- (1) A Bérlo által fizetendő bérleti díj havonta 70.260,87 Euró. A bérleti díj teljes körűen magába foglalja a Bérlo valamennyi fizetési kötelezettségét a Bérlemény vonatkozásában. Ezen összegén kívül a Bérlo kizárólag a jelen Szerződés 1.§ (1) a) pontja szerinti Bérleményen belül mért áramfelhasználásnak a negyedévente utólag, a tényleges felhasználás alapján számított költsége terhelheti.

A fenti bérleti díj az alább részletezettek szerint a Bérlemény részét képező helyiségekre eső bérleti díjból és a jelen Szerződés 5. § szakaszában szabályozott üzemeltetési és fenntartási költsékekből tevődik össze.

Bérlemény havi Bérleti díja az alábbiak szerint alakul:

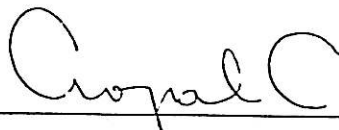
- a) a jelen Szerződés 1. § (1) bekezdés a) pontja szerinti iroda Bérlemény esetén mindösszesen $3699,08 \text{ m}^2 \times 13,63 \text{ Euró} = 50.403,46 \text{ Euró}$ nak megfelelő magyar forint,



HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

8/17



Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlo



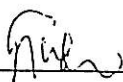
- b) a fenti 1. § (1) bekezdés b) pontja szerinti parkolóhelyek Bérlemény esetén 20 db x 92,27 Euró = 1845,38 Eurónak megfelelő magyar forint,
- c) a fenti 1. § (1) bekezdés c) pontja szerinti parkolóhelyek Bérlemény esetén 5 db x 47,16 Euró = 235,80 Eurónak megfelelő magyar forint,
- d) a fenti 1. § (1) bekezdés d) pontja szerinti tároló Bérlemény esetén 47,62 m² x 8,20 Euró = 390,56 Eurónak megfelelő magyar forint,
- e) A havonta fizetendő járulékos Üzemeltetési és Fenntartási költség előleg összege, amely közvetített szolgáltatást is tartalmazhat, az 5. § szakasza szerint a jelen Szerződés 1. § (1) bekezdés a), b), c), d) pontja szerinti Bérlemény esetén 17.385,68 Eurónak megfelelő magyar forint.

A fenti összegekhez adódik a mindenkori vonatkozó ÁFA, melynek mértéke jelenleg 20%.

- (2) A Bérleti díj, valamint az Üzemeltetési és Fenntartási költségek kiszámítására az 1. § (1) bekezdésében megadott területnagyságok az irányadók.
- (3) A Bérleti díj a lenti 6. §-ban foglaltak szerint esedékes.
- (4) Az Euróban kifejezett összegeknek magyar forintra történő átszámítására a Magyar Nemzeti Bank által kiadott, és a számla kiállításának napján érvényes hivatalos deviza árfolyama az irányadó. Az alkalmazott árfolyamot a számlán fel kell tüntetni.
- (5) A Felek megállapodása értelmében a Bérbeadó tárgyévente legfeljebb 5 alkalommal - azzal, hogy az adott tárgyévben legfeljebb összesen 5 munkanapot tehet ki ezen időtartam - ellenszolgáltatás nélkül jogosult a Bérlemény „C” bérleti egységében elhelyezkedő helyiségek (beleértve az ott található hangtechnikai és egyéb infrastrukturális rendezéseket, elemeket) rendeltetésszerű használatára, azzal, hogy a helyiség használatával kapcsolatos igényét köteles legalább 15 nappal a tervezett használatot megelőzően a Bérelőnek írásban bejelenteni és a Bérelő indokolt esetben megtagadhatja a helyiségek rendelkezésre bocsátását.

5. § Üzemeltetési és Fenntartási költségek


- (1) Azokat a mellékköltségeket, - a továbbiakban „Üzemeltetési és Fenntartási költség”, amelyek a Bérbeadónál az ingatlan, az épületek és azok összes létesítménye és műszaki berendezése szerződésszerű használatára és működtetése során folyamatosan fellépnek, a Bérelőnek és a többi bérelőnek, használatosnak kell viselnie a Bérlemény területe és az összes terület arányában. Ehhez tartoznak ez idő szerint – a mellékköltség-lista összes ráfordításának megfelelően, amennyiben azok valóban fellépnek, a következők:
 - a) az Infoparkkal kapcsolatban folyamatosan fellépő közterhek, különösen a telek-/épületadó,
 - b) a vízszolgáltatás díja,
 - c) csatorna díj,



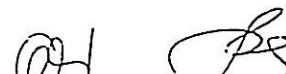
HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

9/17



Csopaki Gyula
elnök
Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérelő



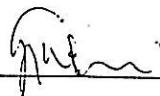
- d) a központi fűtőberendezés üzemeltetésének költsége, beleértve a füstelvezetést; a központi tüzelőanyagellátó-berendezés üzemeltetésének költsége; az egyedi távfűtés költsége, a fűtőberendezéseinek tisztítása és karbantartása,
- e) a központi vízellátó-berendezés üzemeltetésének, az egyedi melegvíz szállításának, a melegvízellátás berendezései tisztításának és karbantartásának költségei,
- f) a fűtő- és melegvíz-ellátó berendezések kapcsolódó költségei, valamint a szellőztető- és klímaberendezések költségei,
- g) a személy- és teherliftek üzemeltetéséhez és karbantartásához kapcsolódó költségek, valamint az esetleges szivattyúhoz kapcsolódó költségek,
- h) az últisztítás és a Bérleményhez tartozó szemétyűjtőbe elhelyezett szemét rendszeres elszállítatásának költségei, valamint télen a hó eltakarítás és a jégtelenítés költségei,
- i) az épülettisztítás költségei, az egészségügyi előírások szerinti kártevő-mentesítést, féregtelenítést beleértve,
- j) a külső berendezések karbantartásának költségei,
- k) az épület külső és belső közös területeinek világítási költségei,
- l) a kéménytisztítás költségei,
- m) a vagyon- és felelősségbiztosítás költségei,
- n) a házmesterszolgálat és az őrző- védőszolgálat költségei,
- o) a közösségi antenna-berendezés üzemeltetésének vagy egy kábelcsatlakozásnak a költségei,
- p) egyéb költségek, kivéve a Bérbeadó könyv szerinti állóeszközei pótlására fordított beruházási költségeket,
- q) a biztonsági és recepciós szolgálat költségei,
- r) a tűzjelző berendezések működtetésének és karbantartásának költsége,
- s) a pénzügyi felügyelet és épületüzemeltetés költsége,
- t) az épülethez az Infoparkban arányosan tartozó zöld/park területek üzemeltetésének és fenntartásának költségei, beleértve az épület előtti területen („H” telek) kialakított zöld/park területet,

valamint a karbantartás költségei és az egyéb, a Bérbeadó által a Bérleményen kívül végzendő üzemeltetési és üzembe helyezési munkálatok arányos költségei, valamint bármely, a jövőben felmerülő költség és minden olyan díj, adó és illeték, amely törvény, rendelkezés vagy helyi rendelet alapján a jövőben a Bérlemény ingatlanára bevezetésre kerül.

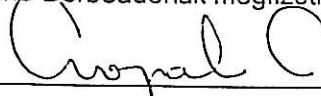
- (2) A Bérő által havonta fizetett bérleti díj a jelen Szerződés 4. § (1) bekezdés szerint az Üzemeltetési és Fenntartási költségek előlegét is magába foglalja.

A ténylegesen felmerült Üzemeltetési és Fenntartási költségekről, illetve ezen költségek és az előlegként megfizetett összeg különbségéről a Bérbeadó legkésőbb a naptári év lejártá után 6 (hat) hónappal, kivételes esetekben különleges okkal pedig legkésőbb 9 (kilenc) hónappal elszámolást ad. A Bérő jogosult a kézhezvételtől számított 30 (harminc) nap alatt az elszámolási bizonylatokba betekinteni és a mellékletekről másolatokat készíteni, illetve azokat saját költségére a Bérbeadótól igényelni. Ugyanezen határidőn belül a Bérő jogosult írásban kifogásokat emelni. Amennyiben ez elmarad, vagy, ha a Felek az elszámolást egybehangzóan elfogadják, az elszámolás elfogadottnak tekintendő. Amennyiben az elszámolás elfogadását követően a Bérőnek pótfizetési kötelezettsége keletkezik, úgy a Bérő köteles a Bérbeadó számlája ellenében a pótfizetés összegét megfizetni, míg túlfizetés esetén a Bérbeadó köteles az elszámolást követő 30 napon belül a túlfizetés összegét Bérőnek átutalni.

A Bérleményben külön mért elektromos áram díját Bérbeadó negyedévente utólag a bérleti díjon felül számlázza tovább Bérő részére, melyet Bérő-Bérbeadónak megfizetni köteles.



10/17



HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő



6. §

A díjfizetés esedékességére és a fizetési késedelemre vonatkozó szabályok

- (1) A Bérleményre vonatkozó Bérleti díj, illetve az Üzemeltetési és Fenntartási költségekkel kapcsolatos esetleges pótfizetés esetén a pótfizetési összeg ÁFÁ-val megnövelt összegét, utólag, az adott hónapot követő 30 (harminc) napon belül, Bérbeadó számlája ellenében, költségek és levonások nélkül, a Bérbeadó által megadott bankszámlára köteles Bérlo megfizetni. A Bérbeadó a tárgyhót követő hónap 10. (tizedik) napjáig küldi meg a Bérlo részére számláját és teljesítési igazolását.
- (2) Amennyiben Bérlo a Bérleti díj fizetésével késedelembe esik, úgy köteles a Polgári Törvénykönyv 301/A. § szakasza szerinti kamatot a legközelebb esedékes fizetéssel együtt, számla ellenében megfizetni.
- (3) Amennyiben az Üzemeltetési és Fenntartási költségek tényleges elszámolást követően a Bérlonek pótfizetési kötelezettsége keletkezik és ezen kötelezettségének az előírt határidőn belül nem tesz eleget, úgy ezen pótfizetési összeg esetében a késedelembe esésre tekintettel fizetendő kamat mértéke a Polgári Törvénykönyv 301/A. § szakasza szerinti kamat 5 %-al növelve.

7. §

A Bérlemény használata

- (1) A Bérlo köteles és jogosult a Bérleményt kellő gondossággal, rendeltetésének megfelelően használni és azt mindenkor jó műszaki és esztétikai állapotban tartani. A Bérlo ezen kötelezettsége kiterjed minden alkalmazottjára, esetleges albérlojére, illetve olyan 3. személyekre, akiknek a Bérleményben való tartózkodását a Bérlo lehetővé tette.

Bérbeadó köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt az épületet és a Bérleményt megfelelően karbantartani és olyan műszaki állapotban tartani, hogy annak rendeltetészerű használata biztosított legyen. A Bérbeadó köteles ehhez a szükséges karbantartási és felújítási munkákat elvégezni.

Bérbeadó a szükséges karbantartási, javítási munkákat késedelem nélkül, a műszakilag lehetséges és szükséges időn belül (figyelembe véve az egyes anyagok rendelési idejét) köteles és jogosult elvégezni oly módon, hogy a Bérlo tevékenységét a lehető legkisebb mértékben korlátozza.

A Bérbeadó által elvégzendő karbantartási, javítási szolgáltatások nem terjednek ki a Bérlo érdekkörében bekövetkezett balesetre, elemi csapásra, az átadott magyar nyelvű dokumentációban és oktatási anyagokban leírtak be nem tartására visszavezethető Bérloi cselekményre, rendeltetéstől eltérő használatra, nem a Bérbeadó által javított eszközök meghibásodása következtében fellépő hibák javítására, fogyóeszközök javítására, beszerzésére. Az itt meghatározott okok bármelyike következtében (vagy ezek valamelyikére visszavezethetően) kialakuló hiba esetén a bérleti díj ezen meghibásodások kijavítását nem foglalja magában (és ezeket a hibákat a Bérbeadó jótállás keretében sem köteles kijavítani).

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

11/17

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlo

(2) Amennyiben a Bérlemény rendeltetésszerű használatban zavar, akadályozó tényező, "vis maior" a közszolgáltatók tevékenységével kapcsolatban keletkezett, a Bérbeadó feladatát képezi, hogy ezek megszüntetése érdekében haladéktalanul, illetve a legrövidebb időn belül intézkedjen.

(3) A Bérlemény teljes üzemeltetését a Bérbeadó vagy az általa megbízott üzemeltető üzemelteti. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Egy esetleges hibajelenséget a Bérő jelen Szerződés 12. sz. Mellékletében megjelölt munkatársai jogosultak és egyben köteles a Bérbeadónak rövid úton (fax vagy e-mail útján; a kézhezvételt is ellenőrizhetővé tévő módon) bejelenteni egyben tájékoztató jelleggel telefonon is értesíteni a Bérbeadót. A Bérő arra feljogosított munkatársai kötelesek bejelentésükben pontosan megjelölni azt a helyet, helyeket ahol a hibajelenség tapasztalható és azokat a jellemzőket, ismérveket melyekkel a hibajelenség jár. Az arra feljogosított személyektől érkező bejelentés a Bérbeadó irányába joghatás kiváltására nem alkalmas. Amennyiben a hibajelenséget a Bérő szakszerűtlenül, pontatlanul határozza meg, így különösen, de nem kizárólag, ha a hiba nem a megjelölt helyen tapasztalható, a hiba további fennállása esetén a Bérő köteles egy újabb, pontosító e-mailt küldeni a Bérbeadónak. A szakszerűtlennek bizonyult bérői bejelentés a Bérbeadó irányába szintén nem bír joghatással.

A hibabejelentésre jogosult munkatársak személyében bekövetkezett változást a Bérő jogosult egyoldalúan, írásban a Bérbeadónak bejelenteni.

A hibajelenség kijavításának megkezdésekor a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a használhatóság korlátozásának mértékét is, mely kérdésben a Feleknek közös álláspontja az irányadó.

Amennyiben Bérbeadónak felróhatóan a Bérlemény üzemeltetése részlegesen vagy teljes egészében lehetetlen (pl. a lift nem működik, áramkimaradás, víz, fűtés, légkondicionálás hiánya), Bérbeadó köteles a hiba javítását a hibát jelző e-mail vagy faxüzenet kézhez vételétől számítottan, munkanapokon munkaidőben 2 órán belül megkezdeni és lehetőség szerint 48 órán belül, illetve a hiba jellegéhez igazodóan a lehető legrövidebb időn belül befejezni.

Amennyiben a Bérő hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a Bérleményben folyó munkák, illetve a szolgáltatások szüneteltetése a Bérlemény használatát igazolható módon jelentős mértékben rontja, a Bérő jogosult a bérleti díj ideiglenes, időarányos csökkentésére a használatra nem, vagy csak korlátozottan alkalmazott területek arányában. A bérleti díj csökkentésének megállapításakor az adott bérleményrészre eső bérleti díjből kell kiindulni a csökkentés mértéke használhatóság korlátozottságának megfelelően 15 %-a és 100 %-a között mozoghat. Azzal, hogy amennyiben a bérleményrész használhatóságának korlátozottsága nem haladja meg a 15 %-ot, úgy a Bérő nem jogosult a bérleti díj csökkentésére.

Amennyiben valamely meghibásodás a Bérő Bérleményben lévő információs technológiai (IT) berendezéseinek működését akadályozza vagy veszélyezteti, úgy Bérbeadó köteles a lehető legrövidebb időn belül a hibát megszüntetni vagy olyan átmeneti megoldást biztosítani a Bérő számára, melynek alkalmazásával a Bérő IT berendezéseinek működése biztosítható. Amennyiben a Bérbeadó a hibajelenséget bejelentést követő 24 órán belül sem javította ki a hibát vagy nem tudott a fentiek szerint átmeneti megoldást biztosítani a Bérőnek, úgy a Bérbeadó kártérítési átalány fizetésére köteles, melynek mértéke a bejelentést követő 24 óra elteltét követően minden késedelmes megkezdett óra után 100.000,- Ft (egyszázezer forint).

12/17

HGA Infopark Ingatlanhasznosító Bérleti Társaság

Bérbeadó

Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő

Amennyiben a hibajelenség esetén a Bérbeadó átmeneti megoldással biztosította a Bérő IT berendezéseinek működését, úgy köteles a hiba jellegéhez igazodó, ésszerű határidőn belül a hibajelenséget teljes körű, végleges javítással megszüntetni.

- (4) A Bérbeadó jogosult a szükséges karbantartást, építészeti változtatásokat, meghibásodást vagy veszély-megelőzést célzó javítási vagy kárelhárítási munkákat a Bérő engedélye nélkül is elvégezni. A szükséges munkákat a Bérő érdekeire és munkamenetére figyelembe véve kell végezni, vagy úgy, hogy ezek a Bérő munkavégzését lényegesen ne zavarják. Bérbeadó köteles a vonatkozó tennivalókat a Bérővel egyeztetni. Ez érvényes a nem elengedhetetlen, ámde célszerű munkákra és építési teendőkre is. A Bérbeadó minden esetben írásban és megfelelő időben közli Bérővel a Bérleményen belüli tervezett munkák és teendők megkezdése előtt azok jellegét és terjedelmét.

Ha a Bérő a vonatkozó munkák végzésének türésére kényszerül, a bérleti díj csökkentésére a jelen Szerződés 7. § (3) bekezdése az irányadó.

Az Infopark területén végzendő építkezésekkel kapcsolatban felmerülő kellemetlenségeket Bérő indokolt mértékben tűrni köteles, amennyiben ezek munkavégzését lényegesen nem akadályozzák, vagy lényegesen nem zavarják. Ezek nem szolgáltatnak jogalapot a Bérleti díj csökkentésére.

- (5) Bérő köteles a Bérlemény károsodásáról, veszélyhelyzetről haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Az azonnali elhárítást igénylő veszély- vagy kár elhárítása érdekében bérő maga is köteles a szükséges intézkedéseket megtenni.

- (6) A Bérlemény belső tisztántartása (beleértve az ablakok belső felületét) a Bérő feladata.

- (7) A Bérő a Bérleményen átalakításokat, így különösen az át- és beépítéseket, szereléseket csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján - amennyiben a munkálatok engedélykötelesek, úgy csak az engedély előírásainak megfelelően - végezhet.

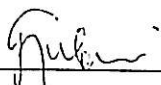
A Bérbeadó jogosult arra, hogy időről időre általános előírásokat vagy speciális rendelkezéseket hozzon - amelyekre előzőleg a Bérővel történő egyeztetési kötelezettsége van-, amelyeket az épület általános rendjének megőrzése érdekében szükségesnek tart, és amelyek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

- (8) A Bérbeadó az azonnali intézkedést kívánó okból bármikor jogosult a Bérlemény területére belépni, továbbá jogosult a Bérlemény használatát – a Bérő szükségtelen zavarása nélkül a bérővel előre egyeztetett időpontban – rendszeresen ellenőrizni.

A Bérbeadó köteles a Bérleményben a Bérő biztonsági és titokvédelmi szabályait betartani, ez a felelőssége fennáll alkalmazottai és megbízottai eljárásáért is. A Bérbeadót ezen szabályok betartása csak abban az esetben terheli, amennyiben a Bérő fenti szabályokat írásban a rendelkezésére bocsátotta.

8. § Szavatosság és felelősség

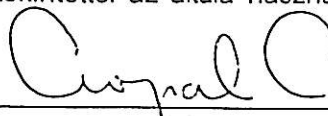
- (1) A Bérő a Bérleményt Korábbi Bérleti Jogviszonyra tekintettel az általa használt állapotban használhatja a továbbiakban is.



HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

13/17



Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő



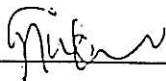
- (2) A Bérő, valamint alkalmazottai, esetleges albérői által, illetve olyan 3. személyek által, akiknek a Bérleményben való tartózkodását a Bérő lehetővé tette a Bérleményben, vagy annak tartozékaiban, felszerelésében, berendezéseiben vagy bármely hozzátartozó létesítményben okozott kárért a Bérő felel. Abban az esetben, ha a Bérleményben vegyszert vagy egyéb veszélyes anyagot tároltak, elektromossággal, robbanómotorral működő vagy bármely környezeti kárt okozó berendezést, gépet állítottak fel és ez okozta a kárt, a Bérőt terheli annak bizonyítása, hogy a fenti személyeknél nem állt fenn a vétkesség.
- (3) A Bérő beszámítani tartozik a saját kártérítési igényei vonatkozásában mindazt, ami biztosítás útján megtérült vagy megfelelő biztosítás megkötése esetén megtérülhetett volna.
- (4) A Bérő köteles az általa üzemeltetett berendezésekre és felszerelésekre nézve betartani a hatósági-közjogi előírásokat.
- (5) A Bérbeadó a Bérlet idő tartama alatt szavatol és kizárólagosan felel azért, hogy a Bérlemény és az azt magában foglaló ingatlan minden tekintetben megfelel az összes hatályos olyan – mindenek előtt, de nem kizárólagosan: munkavédelmi, tűzvédelmi -előírásnak, amely az ilyen jellegű és hasznosítású ingatlanokra alkalmazandó.
- (6) Amennyiben a Bérő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, abban az esetben a Bérbeadónak jogában áll – de nem köteles – a Bérő nevében és a Bérő költségén 10% adminisztrációs felár ellenében a szükséges intézkedéseket végrehajtani.

9. § Gépek beállítása és használata

- (1) A Bérő a jelen Szerződésben szabályozottakon túlmenően gépet, készüléket vagy bármilyen külön üzemi berendezést nem helyezhet üzembe a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásos jóváhagyása nélkül. A Bérőnek azokra nézve előzőleg a Bérbeadótól információt kell kérnie a fődémek megengedett terhelhetőségéről és írásos hozzájárulását a berendezésekhez, illetve az installáláshoz. Ha a megengedettnél nagyobb fenti terhelés, vagy egyéb feltétel figyelmen kívül hagyása következtében a Bérőnek, a Bérbeadónak vagy bármely harmadik személynek (különösen más bérőknek) kára keletkezne, azokért kizárólag a Bérő a felelős. Az előzőek irányadóak azokra a berendezésekre is amelyek nagy hőtermeléssel járnak.
- (2) Ha a Bérleményre nézve hátrányos, az épületen érezhető, kimutatható változás történt, pl. a falak rázkódás következtében megrepedeztek, akkor az (1) bekezdésben említett gépeket és berendezéseket a Bérbeadó felszólítására a Bérőnek el kell távolítania.

10. § Albérlet és Engedményezés

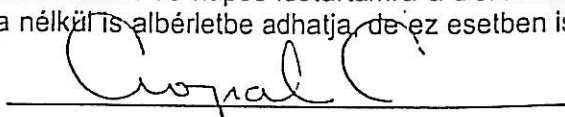
- (1) A Bérő jogosult a Bérlemény albérletbe adására, de azt előzetesen köteles a Bérbeadónak bejelenteni. A Bérbeadó csak abban az esetben tilthatja meg az albérletbe adást, amennyiben az albérő tevékenysége jelentősen sértené, vagy veszélyeztetné a C épületben lévő többi bérő zavartalan használathoz fűződő jogát. A Bérő a Bérlemény „C” bérleti egységében elhelyezkedő földszinti tárgyalókat legfeljebb alkalmanként 30 napos időtartamra a Bérbeadó előzetes tájékoztatás illetve annak hozzájárulása nélkül is albérletbe adhatja, de ez esetben is



14/17


HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó



Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő



köteles szavatolni, hogy az albérlők magatartása nem zavarja a C épületben lévő többi bérlő zavartalan használathoz fűződő jogát.

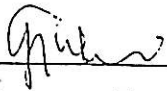
- (2) Albérlőnek minősül bármely használat-átengedés bármely harmadik fél részére.

11. § A Bérlemény visszaadása

- (1) Amennyiben a Bérlő a Bérleményt átalakította, bármilyen építést végzett, úgy a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a Bérlemény annak Eredeti állapotának (a fenti 1.§ (5) bekezdésben foglaltak szerint) megfelelően visszaállítani.
- A Bérbeadó kérésére az Eredeti állapot visszaállításához szükséges bontási, illetve építési munkálatok elvégzése helyett a Bérlő a Bérbeadó és Bérlő által közösen kijelölt szakértő által irányadó munkák alapján végzett becslése szerinti várható bontási, ill. építési költségeket köteles előre a Bérbeadónak megtéríteni.
- (2) A fenti (1) bekezdésben írtak fenntartása mellett, a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő köteles a Bérleményt üresen, bármiféle átalakítás és berendezés nélkül a Bérlemény Eredeti állapotának megfelelően teljesen és szakszerűen helyreállított állapotban visszaadni.
- (3) A visszaadási határidőre el nem szállított beépítéseket, berendezéseket, tartozékokat a Bérbeadó a Bérlő költségén és kockázatára szállítja el a Bérleményből illetve tárolja azokat. A Bérbeadó köteles a felmerült költségeket igazolni.
- (4) Ha a Bérlő fenti kötelezettségeinek egyáltalán nem vagy nem határidőben tesz eleget, akkor a Bérbeadó jogosult a nem teljesítés következményeit is feltüntető felszólításában foglalt póthatáridő eredménytelen elteltét követően a fenti (2) bekezdés szerinti valamennyi kiürítéssel és helyreállítással kapcsolatos tennivalót a Bérlő költségére elvégeztetni. Addig az időpontig, amíg a Bérlemény visszaadása a jelen Szerződésben meghatározottak alapján meg nem történt, a Bérlő a Bérbeadónak az újabb használatba adás kiesése miatt a piaci viszonyokhoz igazodó, minimálisan a jelen Szerződés szerint legutoljára előírt Bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű kártalanítást köteles fizetni.
- (5) A Bérlő a külső feliratait/reklámjait saját költségére a Bérlemény visszaadásáig köteles eltávolítani. Ha a Bérlő e kötelezettségnek egyáltalán nem vagy nem határidőben tesz eleget, akkor a Bérbeadó a nem teljesítés következményeit feltüntető póthatáridőt kitéző felszólításának eredménytelensége esetén az ezzel kapcsolatos munkákat a Bérlő költségére maga is elvégezheti, illetve harmadik féllel elvégeztetheti.
- (6) A bérleti jogviszony utolsó 6 (hat) hónapja alatt a Bérlőnek lehetővé kell tenni, hogy Bérbeadó reklámoz/hirdetést helyezhessen el a Bérleményre, illetve, hogy a Bérleményt az azt megvenni vagy bérelni szándékozók megtekinthessék.

12. § Biztosítások

- (1) A Bérbeadó a Bérleményt, ill. az ingatlant vagyoni és felelősség-biztosítással biztosította. A Bérlő köteles a Bérbeadót bármely kockázattal növelő körülmény lehetőségéről teljes körűen és megfelelő időben írásban értesíteni. Ha ezt elmulasztja, úgy az ezzel összefüggő károkért a


HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

15/17


Csopaki Gyula
elnök
Nemzeti Kulturális és Technológiai Hivatal
Bérlő



Bérbeadót nem terheli felelősség, amennyiben ezért a biztosítótól térítést nem kap. A biztosító esetleges igényeinek a Bérő saját költségére köteles eleget tenni.

- (2) A Bérő felelős azért, hogy kellő biztosítással rendelkezzen a Bérlemény használatából, üzletmenetéből adódó kockázatok ellen a Bérleti idő alatt (különösen üzemi felelősségbiztosítás keretében).
- (3) A Bérő köteles továbbá biztosítással rendelkezni a Bérleményben folytatott tevékenységét illetően, amennyiben a Bérbeadó ezt kéri.

13. §

Külön megállapodások

- (1) A Bérő hozzájárul, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérbeadó hirdetései, mint pl. brosúrák vagy az Infopark Budapest honlapja keretében megemlítsa a Bérő nevét.
- (2) A Bérbeadó biztosítja a Bérő nevének és a Bérlemény elhelyezkedésének az épület kommunikációs rendszeréhez illeszkedő egységes kitéblázását, amelynek költségeit a Bérbeadó viseli. Ezen kívül a Bérő a Bérővel egyeztetett formában és helyen –jogosult a Bérlemény homlokzatán cégtábláját saját költségén elhelyezni.
- (3) A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a Bérleménybe történő belépés ellenőrzésére a bérlet tartama alatt „proximity” kártyás beléptető rendszert üzemeltet. A Bérbeadó a Bérő részére 65 db új belépőkártyát térítésmentesen biztosít. Amennyiben a Bérőnek további belépőkártyára lenne szüksége, úgy azokat 5.000,- Ft+Áfa/db összegért vásárolhatja meg a Bérbeadótól, azzal, hogy amennyiben a Bérő 95 db belépőkártyánál többet igényelne, úgy a belépőkártyák ára - a beléptető rendszer átprogramozásának költsége miatt - emelkedhet.
- (4) A Bérő tudomásul veszi, hogy az Infopark E/F épületének kivitelezése megkezdődött. Esetleges, az építési munkálatokból eredő kellemetlenségek nem jogosítják fel a Bérőt a Bérleti díj csökkentésére, vagy a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeinek megtagadására.
- (5) A Bérbeadó egyben úgy nyilatkozik, hogy elfogadja az Állami Számvevőszék és a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal ellenőrzési jogosultságát, illetve – a közpénzek felhasználásának nyilvánosságáról szóló rendelkezések értelmében – azt a tényt, hogy a jelen Szerződés lényeges tartalmára vonatkozóan a tájékoztatást üzleti titokra hivatkozással nem tagadja meg, egyben vállalja, hogy ezen követelményeket a jelen Szerződés teljesítésébe esetlegesen bevonni kívánt valamennyi alvállalkozóval szemben is érvényesíti. A Bérbeadó tudomásul veszi továbbá, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 81. §-ának (4) bekezdése értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a jelen Szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címen nem tagadhatja meg.

14. §

Irányadó jog és jogviták eldöntése

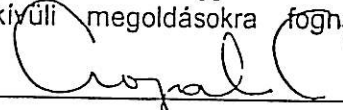
- (1) A Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződéssel összefüggésben köztük felmerülő véleményeltérések esetén elsősorban peren kívüli megoldásokra fognak törekedni.



HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

16/17



Csopaki Gyula
elnök

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérő



Amennyiben a vita felmerülése esetén a peren kívüli egyeztetés nem vezetne eredményre, úgy a Felek a jelen Szerződésből eredő valamennyi jogvitájukra hatáskörtől függően a Pesti Központi Kerületi vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

- (2) Az ajánlattételi felhívásban, a dokumentációban és a jelen Szerződés nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyv és az 1993. évi LXXVIII. tv. az irányadó.

15. §
Záró rendelkezések

- (1) A jelen Szerződés módosítása, kiegészítése, járulékos megállapodásai – csakúgy, mint az írásos forma előírása - kizárólag írásos formában, a közbeszerzési törvény rendelkezéseivel összhangban hatályosak.
- (2) Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése hatálytalan vagy megtámadható lenne, úgy ez nem érinti a többi rendelkezés érvényességét.
- (3) A jelen Szerződés a Felek esetleges jogutódjaira is kötelező érvényű.
- (4) A Bérlet a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Bérbeadó a jelen Szerződés elkészítéséhez szükséges adatokat adatbázisokban tárolja és ezeket központi ügyintézés céljából egy adatgyűjtőben vezesse.
- (5) A Mellékletek jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.
- (6) A jelen Szerződés 4 (négy) azonos példányban került aláírásra, amelyből 2-2 (két-két) példány illeti meg a Feleket.


Budapest, 2008. november 14.

Budapest, 2008. november 14.


Bérbeadó

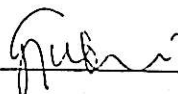
HGA Infopark Bt.
Képviseli:
Gyulai Gabriella meghatalmazással

HGA Infopark Bt.
1062 Budapest, Andrásy út 121.
Adószám: 22243977-2-42


Bérlet

Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Képviseli: Csopaki Gyula
elnök





HGA Infopark Ingatlanhasznosító Betéti Társaság

Bérbeadó

17/17



Csopaki Gyula
elnök
Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal
Bérlet

