

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**  
**módosításokkal egységes szerkezetben**

amely létrejött az alulírott helyen és napon  
egyrésztől

teljes cégnév: **Aquapalace Korlátolt Felelősségű Társaság**  
rövidített cégnév: Aquapalace Kft.  
székhely: 2000 Szentendre, Kálvári út16/c  
cégjegyzékszám: 13-09-108616  
adószám: 13753069-213  
képviseli: Balogh Zoltán ügyvezető,  
bankszámlaszáma: 12001008-00135901-00100002

mint bérbeadó, továbbiakban: **Bérbeadó,**

másrészről:

teljes cégnév:  
rövidített cégnév:  
székhely:  
cégjegyzékszám:  
adószám:  
képviseli:  
bankszámlaszáma:  
mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő,**

Együttesen: **Szerződő Felek vagy Felek** között az alábbiak szerint:

**ELŐZMÉNYEK:**

A felek megállapítják, hogy egymással bérleti szerződést kötöttek a Bérbeadó kizárólagos hasznosítási jogában lévő V8 Szentendrei Uszoda területén található „Gyógyszertár” bérleményre. A felek megállapodnak abban, hogy ezen bérleti szerződést módosítják és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződést a jelen okiratban határozzák meg.

**1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA JOGNYILATKOZATOK:**

**1.1.** Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos hasznosítási joggal rendelkezik a V8 Szentendrei Uszoda és Szabadidőközpont (továbbiakban V8) felett, amely létesítmény a szentendrei ingatlan-nyilvántartás szerint Szentendre város belterületén a 2000 Szentendre, Kálvária út 16/c szám alatt található.

**1.2** Jelen Bérleti Szerződés feltételeinek megfelelően a Bérbeadó bérbe adja, és a Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a jelen Bérleti Szerződéshez 1. sz. Mellékletként csatolt alaprajzon (az "Alaprajz") megjelölt összes helyiséget, a bérlemény területe 86m<sup>2</sup>.

Bérlő kijelenti, hogy az üzletben kizárólag az alábbi tevékenységeket kívánja folytatni: gyógyászati eszközök árusítása, gyógyszertár. A felsoroltaktól eltérő tevékenységet Bérlő csak a Bérbeadó írásos hozzájárulásával folytathat.

## **2. A BÉRLETI SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA:**

**2.1** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszony határozott időtartamig tart.

A bérleti időtartam kezdete: a működési engedély megszerzésének időpontja

A bérleti időszak vége: a működési engedély megszerzésének időpontjától számított 5. év

**2.2.** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet az első havi bérleti díjat a gyógyszerár megnyitását követő 15 napon belül megfizeti Bérbeadó részére. Bérlet bármely okból történő, 15 napot meghaladó fizetési késedelve, vagy hiányos teljesítés esetén Bérbeadó e szerződéstől minden további jogkövetkezmény nélkül elállhat és jogosult mással szerződni, e tárgyban.

A Bérlet a 2.1 pontban megjelölt határidő lejártát követően további 5 éves határozott időtartammal meghosszabbodik a jelen Bérleti Szerződésben foglalt feltételekkel az alábbi feltételek teljesülése esetén. Bérlet a Bérleti Szerződés lejártá előtt minimálisan 6 (hat) hónappal írásban értesíti Bérbeadót hosszabbítási szándékáról és rendkívüli felmondásra okot adó körülmény a bérlet időtartama alatt nem következett be. Amennyiben Bérlet megkeresése alapján Bérbeadó írásban hozzájárul a bérleti jogviszony meghosszabbításához, Bérleti Szerződés a lejárttól számított további 5 évvel meghosszabbodik.

**2.3** A Bérlemény átadás-átvételéről a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását és a Bérlemény általános műszaki állapotát (birtokbaadás napja)

## **3. A BÉRLETI DÍJ ÉS A KÖLTSÉGEK:**

**3.1.** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény havi bérleti díja a bérleti jogviszony 2.1 pontban megjelölt időtartama alatt nettó 3.000,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA azaz háromezer forint+Áfa. A bérleti jogviszony 2.2. pont szerinti, újabb 5 év határozott időtartamra történő meghosszabbítása esetén a bérleti díj mértéke minden év január 1-jével a KSH által közzétett fogyasztói árindex változás mértékével módosul.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérleti díj fizetése a bérlemény birtokba adásától esedékes

**3.2.** A fenti díj tartalmazza a hűtés-fűtés díját, valamint az éjszakai őrzésvédelem díját is. A bérleti díjon felül almérő alapján elszámolt villamos energia és víz-, valamint csatornadíj terheli a bérletet, a 4. pontban rögzítettek szerint.

**3.3.** Bérlet a bérleti díjat mindenkor előre, havonta, és legkésőbb a tárgy hónap 5. napjáig köteles átutalni a Bérbeadó bankszámlájára, szabályszerűen kiállított számla ellenében. A bérleti díj és az egyéb költségek megfizetése azon a napon tekintendő teljesítettnek, amikor a bank az esedékes összeget a Bérbeadó bankszámláján jóváírja

**3.4.** Bérlet a Bérlemény birtokbavételének 2.3 pontban meghatározott időpontjáig készpénzben megfizet Bérbeadó részére egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeget, 258.000,-Ft + ÁFA, azaz Kettőszázötvennyolcezer forint + ÁFA összeget kaució címen, amelynek átvételét Bérbeadó átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. A Bérlet által kifizetett kaució az elmaradt bérleti díjra vagy egyéb, a Bérletet terhelő fizetési kötelezettségekre használható fel. Amennyiben az előzőekben említett kiadásokat Bérlet rendezzi, úgy részére Bérbeadó a kauciót a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül egy összegben köteles visszafizetni.

3.5. A felek rögzítik, hogy a Bérleti Szerződés alapján a Bérló letétbe helyezett ügyvédnél (letéteményes) 3.200.000,-Ft-nak megfelelő euro összeget. A felek megállapodnak abban, hogy a letét összegének változatlanul hagyása mellett, annak kezelési jogcímét és ki-, valamint visszaadási feltételeit közös megegyezéssel a jelen okiratban foglaltak szerint megváltoztatják.

Bérló tudomással bír arról, hogy a Bérbeadó a bérleményt illetően jelentős mértékű felújítási és korszerűsítési munkát végzett, amelyből a Bérló 3.200.000,-Ft összeg erejéig megtérítést vállal oly módon, hogy ezen összeget ügyvédnél (letéteményes) letétbe helyezte. A bérló az jelen pont szerint megjelölt 3.200.000,-Ft-ot havi 200.000,-Ft+Áfa (bruttó 254.000,-Ft) összegű részletekben fizeti meg azzal, hogy az első részlet 2013. augusztus 15. napjáig esedékes függetlenül attól, hogy a Bérló a bérlemény birtokába lépett-e, vagy sem. A Bérló ezen összeg megfizetése mellett a birtokbaadásig egyéb fizetésre (pl. rezsi) nem köteles, míg birtokbaadást követően ezen összeget a jelen szerződésben meghatározott bérleti díj mellett köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban letétként meghatározott összeget annak érdekében helyezik letétbe, hogy a Bérló a részletekben megfizetni vállalt megtérítést határidőben és maradéktelenul megfizeti. A Bérló, mint letevő a letétet azzal a kifejezett letéti utasítással helyezi letétbe, hogy a letéteményes ügyvédnél a Bérbeadó, mint kedvezményezett javára, hogy abból a letéteményes abban az esetben jogosult és köteles a kedvezményezett javára kifizetést teljesíteni, ha

(i) a kedvezményezett értesíti a letéteményest arról, hogy a letevő az adott hónapban nem tett eleget a részletfizetési kötelezettségének és

(ii) a letéteményes ennek alapján történt megkeresésére a letevő az átvételt követő 8 munkanapon belül nem küldi meg a letéteményes részére az adott részlet megfizetését igazoló banki terhelési igazolást, melyen jogosultként a kedvezményezett van megjelölve.

A felek megállapodnak abban, hogy a letét összegét 12 egyenlő (br. 254.000) és egy 13. (br. 152.000) részletre osztják. Abban az esetben, ha a letéteményesnek kifizetést kell teljesítenie a kedvezményezett részére, úgy azt az adott hónapban legfeljebb 1 részletnek megfelelő összeg erejéig teljesítheti.

3.6. Abban az esetben, ha a letevő a letéteményes megkeresésére megküldi a letéteményes részére az adott hónapban esedékes részlet megfizetését igazoló banki terhelési igazolást, melyen jogosultként a kedvezményezett van megjelölve, úgy a letéteményes a kedvezményezett javára nem jogosult kifizetést teljesíteni abban a hónapban.

3.7. A felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes a letétet legfeljebb a 13. részlet teljesítésének esedékessége hónapjának utolsó napjáig jogosult és egyben köteles kezelni. Abban az esetben, ha a letétkezelési időszak alatt a letétből nem kell a kedvezményezett részére kifizetést teljesíteni, úgy a letét teljes összege a Bérló, mint letevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a letétkezelési időszakban a kedvezményezett részére a letéteményes kifizetést jogosult és köteles teljesíteni, úgy a letétkezelési időszak elteltével a letéteményes kizárólag a kedvezményezett részére teljesített kifizetéssel csökkentett mértékű letét-maradványt fizeti vissza a Bérlónek, mint letevőnek.

#### **4. EGYÉB ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK:**

**4.1.** Bérló a bérleti díj és közös költség fizetése mellett a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos terheket és költségeket maga viseli:

Bérlő a bérlemény almérő órája alapján fizeti az elektromos energia felhasználás költségeit, a víz és csatorna díjat, az alábbiak szerint:

- A „Bérlői fogyasztási lap” igazolásával
  - a bérlő azt igazolja, hogy az Aquapalace Kft műszaki személyzete megjelent aznap és leolvasta a mérőt,
  - az Aquapalace Kft. műszaki személyzete azt igazolja, hogy a mérő aznap azt az állást tartalmazta, mutatta.

Az esetleges vita alkalmával közösen kell leolvasni a mérőt, amely mérőállás a „Bérlői fogyasztási lap” adataival összevetve alkalmas a vita eldöntésére (fogyasztási szokások az adott évben).

Ez a leolvasási lap tartalmazza az almérők mérési adatait.

- Az adott időszakra vonatkozó közüzemi számla befogadását követő 10 napon belül cégünk 8 napos fizetési határidővel továbbszámlazza a bérlő által az adott hónapban felhasznált költségeket.
- Továbbszámlázás egyéb adatai szállítónként:
  - ELMŰ, elektromos áram
    - Havi elszámoláshoz alapul vett számla: minden hónapnál az adott hónap elszámoló számlája.
    - Havi egységár=
  - DMRV, hideg víz és csatorna költség
    - Havi elszámoláshoz alapul vett számla: minden hónapnál az a számla, ami az ahhoz a hónaphoz tartozó alapdíjakat tartalmazza (hónapra vonatkozó első számla).
    - Havi egységár=

A tevékenysége során keletkező veszélyes hulladékok elszállítása és semlegesítése tekintetében Bérlő a szolgáltatóval maga köt szerződést. Bérlő a szolgáltatásokkal a szükséges szerződéseket 8 napon belül köteles megkötöni.

## **5. BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB KÖLTSÉGEK NEM FIZETÉSE, JOGKÖVETKEZMÉNYEK:**

**5.1.** Jelen szerződés szerint fizetendő bérleti díj és a jelen szerződéssel összefüggő egyéb költségek késedelmes fizetése esetén Bérbeadónak joga van késedelmi kamatot felszámítani, és kiszámlázni, amelynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

**5.2.** Ha késedelmes fizetés bármely elismert, vagy nem vitatott számlával kapcsolatban a Bérlőnek felróható okból több, mint 6 héten keresztül fennáll, Bérlő már most kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a Bérleményt a beépített berendezésekkel együtt birtokba vegye, és Bérbeadó jogosult a szolgáltatások leállítására, zárok lecserélésére, a Bérlemény kiürítésére, a Bérleményben Bérlő költségére az eredeti állapot helyreállítására és a Bérlemény újbóli bérbeadására. Bérbeadót a Bérlő lejárt, elismert vagy nem vitatott tartozása esetén, zálogjog illeti meg a Bérlő dolgain, az erre vonatkozó hatályos jogszabályok szerint.

Amennyiben Bérlő Bérbeadó írásos felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül fizetési, illetve az egyéb igazolási kötelezettségének bármely neki felróható okból nem tenne eleget, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.

## **6. Kapcsolattartásra jogosult személyek és adataik**

Bérbeadó képviselői: Balogh Zoltán, ügyvezető 70/603-8252,

Bérlő képviselői:

Szerződő Felek az adataikban bekövetkező változásokat kötelesek 5 napon belül írásban bejelenteni.

## **7. BIZTOSÍTÁS:**

**7.1.** Bérbeadó vállalja, hogy az épületre, illetve annak műszaki berendezéseire biztosítást köt, ezáltal vállalja a tevékenységéből esetlegesen származó káreset következményeinek elhárítását. Egyebekben a Bérbeadó a Bérlemény területén bekövetkezett egyéb kárért nem felel.

**7.2** Bérlő vállalja, hogy legkésőbb az átadás napjáig „all risk” típusú vagyonbiztosítást köt a Bérleményre, az azon belüli dolgaira, értékeire, és a folytatandó tevékenységére a szükséges mértékben, valamint felelősségbiztosítást köt a Bérlő által a Bérleményben a Bérbeadónak és harmadik személynek okozott károkra. A felelősségbiztosítás kedvezményezettje a Bérbeadó. Ezen kötvényeket és megújításait másolatban Bérlő köteles Bérbeadó részére átadni. Bérlő vállalja, hogy a biztosítási díjat a Bérlemény működtetése idején folyamatosan befizeti és ennek igazolását a költség számlák befizetésének igazolásával együtt minden esetben Bérbeadónak átadja. Amennyiben Bérlő tevőleges magatartása vagy mulasztása következtében felelős azért, hogy a Bérlemény biztosítási díja (tűz-, vagy egyéb biztosítás) növekszik, úgy a Bérlő a Bérbeadó kérésére köteles a fenti növekmény összegét Bérbeadónak megfizetni.

## **8. A BÉRLET MEGSZŪNÉSE:**

**8.1.** Bérbeadó jelen szerződés tekintetében az alábbi esetekben jogosult rendkívüli, azonnali hatályú felmondás jogával élni:

1\* Bérlő ellen jogerős felszámolási vagy kényszer-végelszámolási eljárást rendel el az illetékes bíróság; vagy a Bérlő maga kezdeményezi végelszámolási vagy felszámolási eljárás útján történő megszüntetését

2\* Bérlő, a tőle szerződés szerűen követelt, bérleti díjjal, közös költséggel, vagy közüzemi díjjal tartozik és ezeket ajánlott, tértivevényes levélben elküldött felszólítás ellenére sem egyenlíti ki a felszólítás átvételét követő 15, azaz tizenöt napon belül, vagy nem köti meg a szolgáltatási szerződést, illetve nem mutatja be a szükséges dokumentumokat.

3\* a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesíti, vagy a tőle egyébként elvárható követelményeknek nem tesz eleget;

4\* Bérlő megfelelő biztosítást nem köt, vagy azt nem újítja meg, illetve nem igazolja a biztosítás fennállását;

5\* Bérlő a V8 esztétikai színvonalához nem méltó módon rendezi be, üzemelteti, vagy tartja fenn Bérleményét, illetve az érdekkörébe tartozó dolgokat;

6\* Bérlő vagy a Bérlőnek felelős személyek a Bérbeadóval vagy a más bérlővel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak és azt megfelelő határidő tűzésével, felszólítás ellenére sem hagyják abba;

7\* Bérlő a Házirendet (2. sz. melléklet) nem tartja be, a Bérleményt más célra használja;

8\* Bérlő vagy a Bérlőnek felelős személyek a Bérleményt, a közös területeket vagy más Bérleményt rongálnak vagy a rendeltetésükkel ellentétesen, használják.

9\* Ha Bérlő háromszori felszólítás és a bérleti díj alkalmankénti megemlése ellenére továbbra is a V8 látogatói számára elérhetetlenné teszi, azaz zárva tartja üzletét

Bérbeadó jogosult a szerződés felmondására a fentiekén túl a Ltv.25.§ (3) bekezdése szerint. Amennyiben Bérelő magatartása olyan súlyos, hogy Bérbeadó nem várhatja el a Bérleti szerződésnek megfelelő teljesítést, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Ltv.25.§ (4) bekezdése szerint előzetes figyelmeztetés nélkül, a súlyos magatartás Bérbeadó tudomására jutását követő 8 (nyolc) napon belül felmondani. A felmondás ez esetben a tárgyhó utolsó napjára szólhat, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb 60 napnál.

**8.2.** Bérelő akkor jogosult a szerződés rendkívüli felmondására, ha a Bérbeadó ezen szerződésben foglaltakat súlyosan megszegi és felszólítás ellenére sem orvosolja, vagy ha a Bérlemény a megfelelő használatra szakértői véleménnyel igazoltan alkalmatlan.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérelő az azonnali hatályú felmondás jogát jogosulatlanul gyakorolja, úgy az erről rendelkező jogerős határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül egy összegben, Bérbeadó részére történő átutalás útján köteles megfizetni az azonnali hatályú felmondás időpontjától hátralékos bérleti díj összegét

**8.3.** A bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben

- Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- a Bérlemény megsemmisül,
- Felek bármelyike jogutód nélkül megszűnik,
- a bérleti jogviszony hatósági határozat alapján megszűnik.

**8.4.** Jelen bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő a Bérleményt eredeti állapotát (átadás-átvételkori) köteles helyreállítani, amelyről Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérelő elhelyezésre vagy cserehelyiségre nem tarthat igényt.

**8.5.** Amennyiben Bérelő a Bérleményt határidőre a 8.4. pontnak megfelelően nem hagyja el, a késedelem időszakára Bérbeadót az eredeti bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díj illeti meg.

**8.6.** Bérelő mindazt, amit a Bérbeadó hozzájárulásával az ingatlanra értéknövelő beruházásként saját költségén felszerelt, az ingatlan épségének sérelme nélkül leszerelheti. A nem leszerelhető beruházásokat a Bérbeadó csak akkor téríti meg, ha erről a Bérlővel a beruházást megelőzően külön írásos megállapodást kötött. Bérbeadó azon igazolt költségeit, amelyek az eredeti állapot helyreállítása során felmerülnek, valamint a Bérelő esetlegesen fennmaradó bérleti díj- és egyéb díjhátralékát Bérbeadó elsődlegesen a kaució összegéből jogosult kielégíteni. Ezt követően Bérbeadó igazolt költségeit - amennyiben a kaució összege erre már nem nyújt fedezetet - Bérelő köteles az erre vonatkozó felszólítást követő 8 napon belül haladéktalanul rendezni.

**8.7.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő azon vagyontárgyaira, amelyek a Bérbeadó birtokába kerülnek, a Bérbeadót csak a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 8 napig terheli felelős őrzési kötelezettség.

**8.8.** Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlőnek a Bérleménybe bevitt vagyontárgyaira a Bérbeadót díjkövetelése erejéig törvényes zálogjog illeti meg.

**9. SZAVATOSSÁG, FELELŐSSÉG:**

**9.1.** A Bérlemény átadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet kell készíteni.

**9.3.** Bérbeadó köteles gondoskodni a bérlet fennállásának tartama alatt a V8:

- külső és belső közös részeinek színvonalas karbantartásáról,
- a központi gépészeti berendezéseinek folyamatos üzemkész állapotáról
- a külső és belső közös területeit tisztán tartásáról,

Bérbeadó nem felel a vis major következtében történő kieső közmű-szolgáltatásokkal kapcsolatosan felmerült károkért.

**9.4.** Bérbeadó jogosult arra, hogy

- amennyiben a mindenkori jogszabályok lehetővé teszik, módosítsa a V8 egyes részeinek rendeltetését, és/vagy azok alapterületét, megváltoztassa a V8 vagy részei hasznosítási módját, de nem jogosult még a jogszabályi környezet esetleges megengedő változása esetén sem a bérlet időtartama alatt a V8-ban a Bérlet tevékenységi és működési körével lényegében azonos hasznosítási célra mással bérleti szerződést kötni, új gyógyszerár működéséről mással megállapodni.
- az egyes szintek közlekedőterületeinek területeit megváltoztassa a hasznosítható területek növelése érdekében.
- felszereljen, karbantartson, használjon, javítson, kicseréljen a Bérleményben átmenő csővezetéseket, kábeleket, vezetékeket. Bérbeadó köteles eredeti állapotába visszaállítani az ilyen munkák által okozott minden kárt.

**9.5** Bérlet köteles gondoskodni saját költségén a bérlet fennállásának tartama alatt a Bérlemény belső állagának, ideértve az általa elvégzett Beruházásokat is, folyamatos megőrzéséről, karbantartásáról, tisztításáról a Bérlemény belső, továbbá befelé nyíló nyílászáróinak, belső falainak, burkolatainak, mennyezetének, gépészeti berendezéseinek és egyes belső felszerelési tárgyainak karbantartásáról.

Bérlet szavatol azokért az esetleges károkért, melyeket a Bérlemény átadása után Ő maga, munkavállalói, az általa megbízott szakemberek okoznak a Bérleményben.

Bérlet köteles haladéktalanul közölni minden káreseményt, amely a bérleménnyel kapcsolatos. Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy az okozott kárt azonnal, de legkésőbb 15 napon belül helyreállítja.

Bérlet felelősséget vállal a saját költségén megvalósított összes kivitelezési munka szakszerűségéért; a kiépített hálózatokat, berendezéseket saját kockázatára használhatja.

**9.6.** Veszélyhelyzetben a Bérletnek joga van a Bérbeadó költségére az épület megmentéséhez vagy fenyegető veszély elhárításához, továbbá károk megszüntetéséhez a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésére Bérbeadó értesítése mellett, amennyiben Bérbeadó azt nem végzi el. Bérlet köteles gondoskodni arról, hogy vészhelyzet esetén a Bérbeadó, vagy képviselője a Bérleménybe bejuthasson. Ha Bérlet ezen kötelezettségének nem tesz eleget, akkor felel mindazokért a károkért, amelyek azért keletkeztek, mert a Bérleménybe nem lehetett bejutni.

**9.7.** A Bérlet köteles gondoskodni a saját költségén, a Bérleményen belüli időszakos hatósági, érintésvédelmi, munkavédelmi vizsgálatok elvégzéséről. Ezen vizsgálati jegyzőkönyvek másolatait át kell adnia a Bérbeadó részére.

## **10. ÉPÍTÉSZETI, ÜZLETI VÁLTOZTATÁSOK, BEÉPÍTÉSEK:**

**10.1.** A Bérbeadó írásos engedélye nélkül a Bérő semmilyen tevékenységet nem kezdhet meg a Bérleményben. Bérbeadó a megfelelő dokumentumok, tervek és engedélyek megléte és részére történt átadás és azok átvizsgálása után, külön okiratban, írásban járul hozzá 8 napon belül ahhoz, hogy Bérő a Bérleményen az üzemeltetés céljának megfelelően bármely változtatásokat végeztesse. Bérő a beépíteni kívánt dolgokat és a tervezett designt előre köteles egyeztetni - minta bemutatásával - Bérbeadóval. A hozzájárulás esztétikai és minőségi kifogások miatt is megtagadható. Amennyiben a jelen pontban rögzített munkákat a Bérő a Bérbeadó engedélye nélkül végzi el, köteles a Bérbeadó felhívására az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott kárt megtéríteni. Amennyiben e kötelezettségének a Bérő a megjelölt határidőre nem tesz eleget, a Bérbeadó az eredeti állapotot a Bérő költségére helyreállíthatja, és azonnali hatályú felmondással élhet.

**10.2.** A Bérlemény jogerős és végrehajtható építési és használatba vételi engedélyének és a működési engedélynek a beszerzése a Bérő kötelezettsége.

## **11. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:**

**11.1** Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a közforgalmú gyógyszertár létesítésére kiírt pályázaton Bérő elnyerje a gyógyszertár üzemeltetésének jogát, továbbá a Bérő a 3.5. pontban megjelölt letétbe helyezési kötelezettségét igazoltan teljesítse,

**11.2.** Bérő kötelezi magát, hogy vállalkozását a teljes bérleti időtartam alatt magas színvonalú működéssel fenntartja, a Bérleményt az e szerződésben felsoroltakon túl más célra nem használja. Bérő köteles továbbá a bérleményt saját nyitvatartási ideje alatt nyitva tartani. Bérő felmondás terhével köteles betartani a Házirendet, továbbá a Létesítménnyel kapcsolatos és az együttélés során tőle elvárható egyéb normákat.

Ezen üzemeltetési kötelezettségek megsértése vagy a Bérlemény nem rendeltetésszerű használata esetén Bérbeadónak joga van arra, hogy a bérleti viszonyt előzetes írásbeli felszólítás után, 15 napos póthatáridő kitévésével, felmondással megszüntesse, és a szerződés szerinti állapotot Bérő költségén helyreállítsa vagy helyreállíttassa.

**11.3** A Bérleményt csak törvényesen, hatóságilag, és a szerződés által megengedett célokra szabad használni. Bérőnek azokat a törvényes, hatósági és műszaki előírásokat, melyek működését érintik, saját költségén kell teljesítenie. A tevékenység bármilyen módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, aminek megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a Szerződést felmondani. A Bérő nem jogosult semmilyen kizárólagosságra. Bérbeadó semmilyen kötelezettséget nem vállal a forgalom vonatkozásában

**11.4.** Bérő köteles a Bérleményén keresztül vezető menekülő útvonalakat a hatóság által előírt szélességben szabadon tartani. Szerződő Felek az *1. számú Alaprajz Mellékleten* piros színnel meghatározták a Bérő által használt, jelölt rakodási és árubeszállítási útvonalat. Külső területek nem kerülnek bérbeadásra. Bérleményen kívüli területeket sem árusítási, sem reklám céljára nem lehet igénybe venni, kivéve, ha Bérbeadó erről a tevékenység jellegéből fakadóan másképp állapodik meg (pl. vendéglátó egység)



**11.5.** A bérlemény előtt, az V8 épületén belül a zajszint nem haladhatja meg a 65 dB-t. A V8 környezetében, a közterületeken, valamint a környező lakóépületek védendő homlokzatai előtt be kell tartani a mindenkor érvényes zajszint határértékeket. A zajszint betartásának érdekében tett beruházások tervezése, kivitelezése a Bérő kötelessége a saját költségén. Egyedi esetekben, rendezvények alkalmával a V8 épületén belül a Bérbeadó beleegyezésével átmenetileg magasabb zajszint is megengedhető, de az épületen kívüli zaj ebben az esetben sem haladhatja meg az érvényes határértékeket.

**11.6.** Bérőnek joga van 1 db reklámtábla külső reklámoszlopon történő elhelyezésére, melyért Bérbeadó felé díj fizetésére nem köteles. Az elhelyezéshez a Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul, s egyben vállalja, hogy az engedély beszerzéséhez minden segítséget megad. A reklám elhelyezésének engedélyeztetése, a szükséges hozzájárulások beszerzése, az esetleges hatósági vagy más díjak megfizetésének kötelezettsége és a kivitelezetés költsége azonban Bérőt terheli. Az esetleges egyéb reklámok, információs, vagy irányító táblák, feliratok bármely formában történő megjelentetése a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével, a Bérő költségére történhet.

**11.7.** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony fennállásának tartama alatt Bérő a Bérleményt vagy annak meghatározott részét harmadik személynek albérletbe vagy használatba adhatja, de kizárólag Bérbeadó előzetes írásos engedélyével. Felek külön is rögzítik, hogy jelen szerződés a Bérő javára sem forgalomképes bérleti jogot, sem pedig elővásárlási, illetve előbérleti jogot nem keletkeztet.

**11.8.** Szerződő Feleknek ezen szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei jogutódjaikra minden külön szerződésmódosítás nélkül átszállnak és azokat a jogutódokra megfelelően alkalmazni kell. A jogutódlást Felek hiteles cégbírósági iratokkal kötelesek igazolni.

**11.9.** Bérő köteles a bérleményben üzemeltetett létesítményét egész évben a mindenkori nyitvatartási rendje szerinti időtartamokban megszakítás nélkül nyitva tartani. Így szabadság, árubeszerzés, árufeltöltés, ebédszünet, vagy bármely okból fellépő távolléte idején köteles helyettesítést állítani, úgy, hogy a bérlemény a teljes időtartam alatt a vásárlóközönség számára mindennemű korlátozásoktól mentesen nyitva álljon.

**11.10.** Bérbeadónak vagy megbízottjának joga van a Bérleménybe előzetes egyeztetés után a Bérlemény állagának megtekintése céljából belépni és azt megtekinteni. Bérő köteles továbbá Bérbeadónak vagy megbízottjának a belépést a Bérleményen belül található mérőórák leolvasásához akadálymentesen biztosítani.

**11.11.** Bérő a bérlemény kulcsait 1 példányban köteles átadni Bérbeadó részére, aki azt biztonságtechnikai okokból a rendészet részére átadja. Különleges esetben Bérbeadó, vagy Bérbeadó műszaki személyzete jogosult a biztonsági szolgálattól ezen kulcsokat felvenni és a biztonsági szolgálat kíséretében a Bérlemény területére bejutni, melyről az Őrnaplóban írásos feljegyzést kell készíteni (ok, létszám, időpont, stb.).

**11.12.** Érvénytelen rendelkezést Szerződő Feleknek úgy kell értelmezniük, hogy az lehetőleg érvényessé váljon, és a szerződés céljának és a Szerződő Felek akaratának megfeleljen. Ha valamely szerződési kikötés érvénytelen, úgy az jelen szerződés egészének érvényességét nem érinti.

**11.13.** Jelen szerződés bármely módosítása és kiegészítése csak írásos formában érvényes. A jelen szerződés alapján szükségessé váló értesítéseket minden esetben írásban, átadás-átvétellel, vagy postán ajánlva és tértivevénnyel, illetve telefaxon kell megadni.

**11.14** Szerződő Felek magyar gazdasági társaságok, mely cégeket törvényes képviselőik jogszerűen képviselik és jegyzik. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésének semmilyen jogi és/vagy (más szerződéses) akadálya nincsen.

Bérlő kijelenti, hogy nem állnak fenn olyan körülmények, amelyek a jelen szerződés alapján vállalandó kötelezettségeinek teljesítését akadályoznák, azaz:

- hogy jelenleg nem áll csőd, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt és nincs ellene folyamatban csőd, felszámolási vagy végelszámolási eljárás.
- hogy nincs, olyan eljárás alatt, amely javainak elkobzásához vezethet.

Bérlő vállalja, hogy a körülményeiben, vagy jogi helyzetében bekövetkező, vagy azt érintő minden változásról a megfelelő dokumentumok másolatának átadásával 3 napon belül értesíti Bérbeadót.

Jelen szerződés 3. számú elválaszthatatlan Mellékletét képezi a Bérlő cégkivonata és a törvényes képviselők aláírási címpéldányai.

**11.15.** Szerződő Felek a jelen szerződésből fakadó vitás kérdéseket megkísérik egymás között békés úton, peren kívül rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, Szerződő Felek az esetleges peres eljárás lefolytatására a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

**11.16** Jelen szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályokat, különösen a Ptk, illetve a Ltv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

**11.17** Felek jelen szerződést, és a hozzá kapcsolódó információkat üzleti titokként kötelesek kezelni. Harmadik félnek csak írásos hozzájárulás esetén adhatnak ki információt. Kivételt képeznek a hatóságok felé történő kötelező adatszolgáltatások, bevallások.

Jelen Bérlési szerződést, a Szerződő Felek gondosan átolvasták, és mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt képviselőik útján, cégszerűen jóváhagyólag aláírják.