

BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

A jelen bérleti szerződés módosítás (a továbbiakban a "**Szerződés**")

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) képviseletében és megbízása alapján eljáró **CSEVAK Zrt** (1215 Budapest, Katona József u. 62-54.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045701; adószám: 14010411-2-43; bankszámlaszám: 11784009-20601641; képviseli: Szenteczky János vezérigazgató), mint bérbeadó (továbbiakban a "**Bérbeadó**") és

a **TESCO-GLOBAL Áruházak Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.; cégjegyzékszáma: Cg. 13-10-040628; adószáma: 10307078-2-44; képviseli: **Dr. Antal Erzsébet** és **Molnár Kristóf**)

), mint bérlő (továbbiakban a "**Bérlő**")

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen a "**Felek**", külön-külön a "**Fél**")

között jött létre a mai napon az alábbi feltételekkel:

1 Meghatározott fogalmak

Az alábbi nagybetűvel jelölt fogalmak a jelen Szerződés alkalmazásában a következő jelentéssel bírnak:

"**Bérleti Szerződés**" jelenti a Bérbeadó és a Korábbi Bérlő között 2004. január 26-án a Bérlemény vonatkozásában létrejött bérleti szerződést.

"**Szerződés**" jelenti a jelen szerződést, amely a Bérleti Szerződés módosításának minősül

"**Korábbi Bérlő**" RAGS-TEX Ipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

"**TESCO-RAGS Szerződés**" jelenti a Bérlő és a Korábbi Bérlő között 2008. július 15. napján létrejött szerződést a Bérleményre vonatkozó bérleti jog Bérlő javára történő átruházása tárgyában

"**Tesco Áruház**" jelenti az Ingatlanon található 782 m² alapterületű üzlethelyiségből kialakítandó, összesen 465 m² alapterületű, a Beépítési Vázrajzon jelölt Tesco áruházat a hozzá tartozó kiszolgálóhelyiségekkel és egyéb helyiségekkel együtt.

"**Pincehelyiség**" jelenti az Önkormányzati Bérlemény és a TESCO Bérlemény alatt, a pincszinten található, 187 m² alapterületű helyiséget

"**TESCO Bérlemény**" jelenti együttesen a Tesco Áruházat, valamint a Pincehelyiséget.

"**Önkormányzati Bérlemény**" jelenti az Ingatlanon található 782 m² alapterületű üzlethelyiségből kialakítandó, összesen 130 m² alapterületű helyiséget, amely a Bérbeadó részére visszaadásra kerül a Nyitás Napján.

"**Bérlemény**": jelenti együttesen az Önkormányzati Bérleményt és a TESCO Bérleményt, amelyeket a Korábbi Bérlő a Bérleti Szerződés szerint bérelt a Bérbeadótól és amely a 2. sz. mellékleten kék színnel került megjelölésre.

"Önkormányzat"	Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.)
"Rendelet"	az Önkormányzat képviselő-testülete 4/1996. (II. 06.) számú rendelete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről
"Birtokbavétel Időpontja":	az az időpont, amikor a Korábbi Bérlo köteles a Bérleményt a Bérlo és a Bérlo érdekkörében és megbízásából eljáró harmadik személyek részére kizárólagos használat, birtoklás és hasznosítás céljára átadni végleges átadás keretében, ez az időpont nem lehet később mint a jelen Szerződés Felek általi aláírását követő 3. (harmadik) munkanap.
"Bérloi Munkálatok":	a 4/a-b. sz. mellékletben meghatározott, a Bérlo által a Bérlemény felújításával kapcsolatosan teljesítendő munkálatokat jelenti. A 4/a sz. melléklet tartalmazza a TESCO Bérleményre vonatkozó Bérloi Munkálatokat, a 4/b. sz. melléklet tartalmazza az Önkormányzati Bérleményre vonatkozó Bérloi Munkálatokat.
"Építési Engedély "	a Bérloi Munkálatok elvégzését lehetővé tevő, az ÖTM Rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján kiadott jogerős és végrehajtható, végleges építésügyi hatósági építési engedély.
"Használatbavételi Engedély":	az ÖTM Rendelet 16. § (1) bekezdés e) pontja alapján kiadott jogerős és végrehajtható, végleges használatbavételi engedély (beleértve a vízjogi, közműszolgáltatási és telefon nyilatkozatokat és engedélyeket is), amely korlátozás nélkül lehetővé teszi a TESCO Bérlemény Bérlo általi, jelen Szerződés szerinti célra történő használatát.
"Működési Engedély"	a 133/2007 (VI. 13.) Korm. rendelet szerinti jogerős és végrehajtható működési engedély, amely a TESCO Bérlemény vásárlóközönség részére történő megnyitásához szükséges.
"Bérleti Idő":	azt az 5 (öt) éves határozott időtartamot jelenti, amelyre a jelen Szerződés a Felek által megkötésre kerül.
"Kezdő Nap"	A Bérleti Idő első napját jelenti, amely nap a Nyitás Napja.
"Lejárat Napja"	a Kezdő Nap 5. (ötödik) évfordulóját jelenti.
"TESCO Csoporthoz tartozó vállalkozás":	a Bérlo vonatkozásában azon vállalati csoport tagja, amelynek a Bérlo tagja. Két vállalkozás akkor tekinthető egy csoportba tartozónak, ha egyikük és kizárólag egyikük a másik leányvállalata, vagy mindkét vállalkozás egy harmadik vállalkozás leányvállalata; „leányvállalat” alatt azon vállalkozás értendő, amelyet közvetlenül vagy közvetve, időről időre az anyavállalat vagy annak részvényesei irányítanak.
"Ingatlan":	a természetben a Budapest XXI. kerületében, a Szent László utca 115. szám alatt található, a budapesti 202788/6 hrszám alatt, 1 ha 1231 m ² területtel

2

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

nyilvántartott, kivett üzlet és udvar megjelölésű ingatlant és az azon található valamennyi üzlethelyiséget (beleértve a Bérleményt is), pavilont és egyéb építményt jelenti.

„KSH”

Központi Statisztikai Hivatal

**"Engedélyezési
Tervdokumentáció"**

a Bérő által a Bérbeadó rendelkezésére bocsátott, a jelen Szerződés **4/a-b. sz. mellékletként** csatolt, a Bérő Munkálatok műszaki tartalmát meghatározó, átadott dokumentációk jegyzéke. A **4/a sz. melléklet** tartalmazza a TESCO Bérleményre vonatkozó Bérő Munkálatokat, a **4/b. sz. melléklet** tartalmazza az Önkormányzati Bérleményre vonatkozó Bérő Munkálatokat.

ELSŐ RÉSZ

2 Előzmények

2.1 Az Ingatlan és a Bérlemény

2.1.1 Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az Ingatlan. Az Ingatlan hiteles tulajdoni lapja a jelen Szerződés **1. sz. mellékletét** képezi, az Ingatlan elhelyezkedését ábrázoló térképszelvény a jelen Szerződés **2. sz. mellékletét** képezi. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlet, hogy az Ingatlanon található a Bérlemény, amelyet a jelen Szerződés aláírásának időpontjában a Korábbi Bérlet használ a Bérleti Szerződés szerinti feltételekkel. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlet, hogy az Ingatlanon - a Bérlemény mellett - található egy másik üzlethelyiség, amely a 2. sz. mellékleten piros színnel került megjelölésre.

2.1.2 A Felek kijelentik, hogy ismerik az Ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési tervet és ennek ismeretében kötik meg a jelen Szerződést.

2.2 A Bérleti Szerződés és a TESCO-RAGS Szerződés

A Bérbeadó kijelenti, hogy megismerte a TESCO-RAGS Szerződés rendelkezéseit és az Önkormányzat polgármestere hozzájárult a Bérlemény bérleti jogának Bérletre történő átruházásához. A Bérbeadó kijelenti továbbá, hogy a Bérlet megfizette a Bérbeadó részére az Önkormányzat polgármestere által megállapított, 9.780.000,- Ft + ÁFA (azaz kilencmillió-hétszáznyolcvanezer forint + ÁFA) összegű átengedési díjat. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel akként módosítják a Korábbi Bérleti Szerződést, hogy a Korábbi Bérleti Szerződés rendelkezéseit hatályon kívül helyezik és helyébe a jelen Szerződés rendelkezései lépnek.

2.3 A parkolók használata

A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlet és annak személyzete, vásárlói, ügyfelei és szállítói a Birtokbavétel Időpontjától kezdődően jogosultak az Ingatlanon található közterületi parkolókat az Önkormányzat vonatkozó rendelete szerint használni.

3 A Birtokbavétel Időpontja és a Bérleti Munkálatok

3.1 A Birtokbavétel Időpontja

3.1.1 A Felek rögzítik, hogy a Korábbi Bérlet legkésőbb a Birtokbavétel Időpontjáig köteles a Bérleményt ingóságaitól és harmadik személyek ingóságaitól kiürített állapotban a Bérlet kizárólagos birtokába és használatába adni. A Birtokbavétel Időpontjától a Bérlet és a Bérlet érdekkörében eljáró harmadik személyek jogosulttá válnak a Bérlemény kizárólagos használatára és birtoklására, valamint a Bérleti Munkálatok megkezdésére

3.1.2 Amennyiben a Korábbi Bérlet a Birtokbavétel Időpontját követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül nem adja a Bérlet birtokába a Bérleményt, abban az esetben a Bérlet jogosult a TESCO-RAGS Szerződéstől és a jelen Szerződéstől is elállni. A Bérlet elállása esetén a Bérbeadó a Bérlettel szemben semmilyen igényre nem jogosult.

3.2 A Bérői Munkálatok

- 3.2.1 A Bérő saját költségére köteles a Bérleményt a Bérői Munkálatok keretében a **3. sz. mellékletet** képező Beépítési Vázrajzban, az Engedélyezési Tervdokumentációban foglaltaknak és az **5. sz. mellékletet** képező Ütemtervnek, valamint az Építési Engedélynek megfelelően felújítani. Az Engedélyezési Tervdokumentáció Bérői általi módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása csak akkor szükséges, amennyiben a módosítás megvalósítása a Tervezett Nyitás Napjában késedelmet okozna, és amely hozzájárulás ésszerű ok nélkül nem tartható vissza és nem késleltethető
- 3.2.2 A Felek rögzítik, hogy az Engedélyezési Tervdokumentáció tartalmát kölcsönösen elfogadják a Bérői Munkálatokra vonatkozóan. A Felek megállapodnak, hogy a Bérői Munkálatok megkezdéséhez, elvégzéséhez és befejezéséhez a Bérbeadó vagy az Önkormányzat részéről további hozzájárulás vagy jóváhagyás nem szükséges. A Felek az Engedélyezési Tervdokumentáció alapján a Bérleményben a Bérő által végzendő értéknövelő beruházások (az "**Értéknövelő Beruházások**") értékét a **6/a-b. sz. mellékletet** képező elszámolás és lista szerint bruttó 60.000.000,- Ft (azaz hatvanmillió forint) összegben határozzák meg.
- 3.2.3 A Bérő köteles az Építési Engedély iránti kérelmet és annak jogszabály szerinti mellékleteit saját nevében és saját költségén köteles az illetékes hatósághoz benyújtani Birtokbavétel Időpontját követő legkésőbb 45 (negyvenöt) napon belül. A Bérbeadó köteles a jelen Szerződés **7. sz. mellékletét** képező lista szerinti tulajdonosi nyilatkozatot, hozzájárulást és műszaki információt az Önkormányzattól beszerezni és azt a Bérő felszólítására haladéktalanul átadni a Bérő részére. A Bérbeadó köteles továbbá együttműködni a Bérővel az Építési Engedéllyel kapcsolatos eljárásban, valamint az Építési Engedély elleni fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatok beszerzésével kapcsolatban.
- 3.2.4 Amennyiben a jogerős és végrehajtható Építési Engedély legkésőbb az Építési Engedély iránti kérelem benyújtásától számított 12 (tizenkettő) hónapon belül napjáig bármilyen okból nem kerül kiadásra, abban az esetben a Bérő jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Bérő elállása esetén a Bérő nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt Tesco direktet a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni.

4 A Bérői Munkálatok befejezése

- 4.1 A Birtokbavétel Időpontját követően a Bérő jogosult használni a Bérlemény csatorna, víz, elektromos és egyéb közműhálózatait a Bérői Munkálatok elvégzéséhez szükséges mértékben.
- 4.2 A Bérő a jogerős és végrehajtható Építési Engedély kiadását követően az Ütemterv szerint köteles a Bérői Munkálatokat elvégezni és befejezni az Engedélyezési Tervdokumentáció és a jogerős és végrehajtható Építési Engedély szerinti feltételekkel.
- 4.3 A Felek megállapodnak, hogy a Bérői Munkálatok befejezését követően a Bérő köteles írásban értesíteni a Bérbeadót a Bérői Munkálatok befejezéséről. A Felek a Bérői értesítést követő 5 (öt) napon belül kötelesek felvenni egy jegyzőkönyvet,





amelyet a Felek felhatalmazott képviselői kötelesek aláírni és amelyben a Felek rögzítik a Bérlemény állapotát.

5 A Használatbavételi Engedély, a Működési Engedély és a Nyitás Napja

5.1 Használatbavételi Engedély

5.1.1 A Bérelő köteles a Használatbavételi Engedély iránti kérelmet az Ütemterv szerint az illetékes hatósághoz benyújtani. A Bérbeadó köteles a Használatbavételi Engedély iránti kérelem benyújtásához szükséges valamennyi tulajdonosi nyilatkozatot, hozzájárulást és műszaki információt az Önkormányzattól beszerezni és azt a Bérelő felszólítására haladéktalanul átadni a Bérelő részére. A Bérbeadó vállalja továbbá, hogy a Bérelővel együttműködik és minden szükséges nyilatkozatot kiad a Használatbavételi Engedély kiadása érdekében. A Felek rögzítik, hogy a Használatbavételi Engedély iránti kérelem kizárólag a TESCO Bérleményre vonatkozik, az Önkormányzati Bérleményre vonatkozó használatbavételi engedélyt a Bérbeadó köteles beszerezni a Nyitás Napijától számított 60 (hatvan) napon belül.

5.1.2 Amennyiben a jogerős és végrehajtható, végleges Használatbavételi Engedély legkésőbb a Használatbavételi Engedély iránti kérelem benyújtásától számított 6 (hat) hónapon belül bármilyen okból nem kerül kiadásra, abban az esetben a Bérelő jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Bérelő elállása esetén a Bérelő nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt Tesco direktket a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni.

5.2 Működési Engedély

5.2.1 A Bérelő köteles a TESCO Bérleményre vonatkozó Működési Engedély iránti kérelmet a jogerős és végrehajtható, végleges Használatbavételi Engedélyről való értesülést követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül benyújtani az illetékes hatósághoz. A Bérbeadó köteles a Bérelővel együttműködni és minden elvárható nyilatkozatot a Bérbeadó részére kiadni a jogerős és végrehajtható Működési Engedély kiadása érdekében. A Bérelő köteles továbbá minden olyan engedélyt és hozzájárulást beszerezni, amely a vonatkozó jogszabályok szerint a TESCO Bérlemény működéséhez szükséges.

5.2.2 A Tevékenységi Kör módosítása következtében szükségessé váló valamennyi engedélyt és jóváhagyást a Bérelő saját költségén köteles haladéktalanul beszerezni.

5.2.3 A Működési Engedély kibocsátását megelőző hatósági bejárás során a Bérbeadó köteles részt venni a Bérelő felhívására.

5.2.4 Amennyiben a jogerős és végrehajtható Működési Engedély bármilyen okból a Tervezett Nyitás Napjáig nem kerül kiadásra, abban az esetben a Bérelő jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Bérelő elállás esetén jogosult az általa beszerelt Tesco direktket a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni. A Felek ebben az esetben egymással szemben semmilyen követelésre vagy igényre nem jogosultak.



5.3 Nyitás Napja és az Önkormányzati Bérlemény visszaadása

5.3.1 A Felek megállapodnak, hogy a TESCO Bérlemény kereskedelmi céllal a nyilvánosság részére történő megnyitásának együttes feltételei (a továbbiakban együttesen a "**Nyitási Feltételek**") az alábbiak:

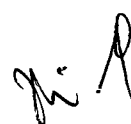
(i) a jogerős és végrehajtható, végleges Használatbavételi Engedély rendelkezésre áll, amely korlátozás nélkül lehetővé teszi a TESCO Bérlemény Bérő általi, jelen Szerződés szerinti célra történő használatát, továbbá amely korlátozás nélkül lehetővé teszi a Működési Engedély iránti kérelem benyújtását és amely nem akadályozza vagy korlátozza a jogerős és végrehajtható Működési Engedély kiadását;

(ii) a TESCO Bérleményben megvalósuló Tesco Áruház jogerős és végrehajtható Működési Engedélye rendelkezésre áll; és

(iii) a TESCO Bérlemény homlokzata végleges jelleggel kialakításra került.

5.3.2 A Bérő a TESCO Bérleményt a Nyitási Feltételek mindegyikének teljesülését követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles megnyitni kereskedelmi céllal a nyilvánosság számára (a TESCO Bérlemény nyilvánosság számára történő megnyitásának a napja a továbbiakban a "**Nyitás Napja**"). A Felek rögzítik, hogy a Nyitás Napja tervezett időpontja 2008. december 1. (a „**Tervezett Nyitás Napja**”).

5.3.3 A Felek megállapodnak, hogy a Bérő a Nyitás Napján az Önkormányzati Bérleményt visszaadja a Bérbeadó kizárólagos használatába és birtokába. A Nyitás Napjától kezdődően a Bérbeadó viseli az Önkormányzati Bérlemény közüzemi és minden egyéb költségeit, terheit. A Felek a Nyitás Napján jegyzőkönyvet vesznek fel a TESCO Bérleményben és az Önkormányzati Bérleményben végzett Bérői Munkálatokról, az Önkormányzati Bérlemény visszaadásáról és a jegyzőkönyvben rögzítik az Önkormányzati Bérleményben a közüzemi mérőállásokat és ennek alapján számolnak el egymással.



MÁSODIK RÉSZ

6 A bérlet

A Bérbeadó bérbe adja Bérlőnek, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadótól a TESCO Bérleményt a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint. A Bérlő kizárólagosan jogosult a TESCO Bérlemény használatára. A Bérlő jogosult továbbá hirdetések elhelyezésére a **9. sz. melléklet** szerint.

7 A Bérleti Idő és a Bérlő előbérleti joga

7.1 A Bérlő tájékoztatja a Bérbeadót és a Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérlő érdeke 15 (tizenöt) éves határozott idejű szerződés megkötése. A Rendelet jelenleg hatályos 18. § (2) bekezdése azonban csak 5 (öt) éves határozott idejű bérleti szerződés megkötését teszi lehetővé. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a Rendelet módosítása a Bérbeadó részéről előkészítés alatt áll, amely lehetővé teheti 5 évnél hosszabb időre szóló, határozott idejű bérleti szerződések megkötését az Önkormányzat tulajdonát képező helyiségekre vonatkozóan.

7.2 A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Idő a Kezdő Napon kezdődik, amely a Nyitás Napját jelenti. A jelen Szerződés időtartama 5 (öt) év határozott idő, amely a Kezdő Napon kezdődik és ugyanannak a naptári napnak az 5. évfordulóján jár le. Amennyiben azonban a Rendelet módosítása hatályba lép és a Rendelet módosítása lehetővé teszi 5 évnél hosszabb idejű, határozott idejű bérleti szerződés megkötését az Önkormányzat tulajdonát képező helyiségekre, abban az esetben a Felek tárgyalásokat kezdeményeznek a Bérleti Idő módosítása vonatkozásában azzal, hogy a Bérleti Idő 5 évnél hosszabb határozott időre szóljon és a Bérleti Idő kivételével a jelen Szerződés rendelkezései változatlan tartalommal irányadóak és érvényben maradnak a Bérleti Idő módosítása esetén.

7.3 A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen Szerződés a Kezdő Nap 5. (ötödik) évfordulóján lejárat miatt megszűnik, abban az esetben a Bérbeadó az alábbi 20.4 pont szerinti Kártalanítási Összeget köteles megfizetni a Bérlő részére.

7.4 A Felek megállapodnak, hogy a Bérlőt a Rendelet 22 § (1) bekezdése szerinti előbérleti jog illeti meg a TESCO Bérlemény vonatkozásában figyelemmel arra, hogy a jelen Szerződés határozott időtartamra jött létre és a Bérlő a TESCO Bérleményben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat. A Bérlő előbérleti joga alapján a Lejárat Napját követően jogosult a Bérbeadó vagy az Önkormányzat által harmadik személyekkel kötendő bérleti szerződés szerinti vagy harmadik személyek által ajánlott feltételekkel a TESCO Bérleményt bérbe venni. A Bérbeadó a Bérleti Idő alatt és a Lejárat Napját követően is köteles a Bérlőt tájékoztatni minden olyan ajánlatról és egyeztetésről, amely a TESCO Bérlemény Lejárat Napját követő bérbeadására vonatkozik. A Bérlő a Bérbeadói tájékoztatás kézhezvételét követő 60 (napon) belül jogosult előbérleti jogát gyakorolni. A Bérlő vállalja, hogy a Lejárat Napját követően is a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet fog folytatni a TESCO Bérleményben.

8 A Kezdő Bérleti Díj, a Bérleti Díj, a közüzemi díjak és a Bankgarancia

8.1 A Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj

8.1.1 A Bérlő a Kezdő Naptól 2009. január 1. napjáig a Tesco Áruház vonatkozásában 465 m² figyelembe vételével havi 447,- Ft/m² + ÁFA (azaz

négyszáznegyvenhét forint/m² + ÁFA), a Pincehelyiség vonatkozásában 187 m² figyelembe vételével 313,- Ft/m² + ÁFA (azaz háromszázötvenhárom forint/m² + ÁFA) mínusz havi 133.193,- Ft (egyszázharmincháromezer egyszázkilencvenhárom forint) + ÁFA összegű, azaz összesen **havi 133.193,- Ft + ÁFA** összegű bérleti díjat (a Tesco Áruház és a Pincehelyiség vonatkozásában 2009. január 1. napjáig fizetendő, havi 133.193,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj a "**Kezdő Bérleti Díj**") köteles fizetni a Bérbeadó részére.

- 8.1.2 A Bérelő 2009. január 1. napjától a Tesco Áruház vonatkozásában 465 m² figyelembe vételével, míg a Pincehelyiség vonatkozásában 187 m² figyelembe vételével az alábbi 8.2 pont szerint megállapított, de minden hónapban összesen havi 133.193,- Ft (egyszázharmincháromezer egyszázkilencvenhárom forint) + ÁFA összeggel csökkentett összegű havi bérleti díjat köteles fizetni a Bérbeadó részére (a Tesco Áruház és a Pincehelyiség vonatkozásában 2009. január 1. napjától fizetendő bérleti díjak együttesen a "**Bérleti Díj**"). A Felek rögzítik, hogy a Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj az Értéknövelő Beruházásokra és azok költségére figyelemmel került megállapításra.
- 8.1.3 A Felek kijelentik, hogy az első havi Kezdő Bérleti Díj magában foglalja a Bérlemény Birtokbavétel Időpontja és a Nyitás Napja közötti időtartamra vonatkozó használat díját. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő a TESCO Bérleményt vagy annak egyes területeit saját döntése alapján nem használja, az nem érinti a Bérlőnek a Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj fizetési kötelezettségét, kivéve azt az esetet, ha a TESCO Bérlemény nem használata a Bérbeadó szerződésszegő magatartásának eredménye.
- 8.1.4 A Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj ellenében a Bérelő, a Bérelő vásárlói, szállítói, megbízottjai, vállalkozói, ügynökei, albérloi és munkavállalói jogosultak a TESCO Bérlemény és az Ingatlannak a 2. sz. mellékleten zöld színnel jelölt területei használatára és a Bérelő jogosult hirdetések elhelyezésére az Építési Engedély szerint.
- 8.1.5 A Bérelő a Kezdő Bérleti Díjon, illetve a Bérleti Díjon felül nem köteles semmilyen olyan díj, szolgáltatási díj, költség, illeték vagy adó fizetésére a TESCO Bérlemény és az Ingatlan használatáért, amelyek megfizetése a jelen Szerződés vagy a vonatkozó jogszabályok szerint az Ingatlan tulajdonosának a kötelezettsége.

8.2 A Bérleti Díj emelése

A Bérbeadó 2009. január 1. napját követően a TESCO Bérleményre (az Üzlethelyiségre és a Pincehelyiségre) vonatkozó bérleti díjat úgy határozza meg, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti díj összegét felülvizsgálni és annak mértékére javaslatot tenni az Önkormányzat felé. A javaslat alapján az Önkormányzat képviselő-testülete határozatot hoz a TESCO Bérleményre vonatkozó bérleti díj emelésére, amelyről a Bérbeadó írásban tájékoztatja a Bérlőt. A Felek rögzítik azonban, hogy az Önkormányzat képviselő-testülete által megállapított, a TESCO Bérleményre vonatkozó bérleti díj összegét minden hónapban összesen havi 133.193,- Ft (egyszázharmincháromezer egyszázkilencvenhárom forint) + ÁFA összeggel csökkenteni kell és ez a csökkentett bérleti díj jelenti a fenti 8.1.2 pontban meghatározott Bérleti Díjat. A Bérbeadó a Kezdő Bérleti Díj összegét nem jogosult megemlíteni.

gi R

h

8.3 A Kezdő Bérleti Díj fizetésének kezdete és megfizetésének módja

8.3.1 A Kezdő Bérleti Díj fizetésének kezdő napja a Nyitás Napja. A Bérló a Kezdő Bérleti Díjat a Nyitás Napjától, azaz a Kezdő Naptól, a Bérleti Díjat pedig 2009. január 1. napjától köteles fizetni a Bérbeadó részére a jelen Szerződés szerinti feltételekkel.

8.3.2 A Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj összegét a Bérló havonta előre, szabályszerűen kiállított számla ellenében az Európai Monetáris Unióhoz való csatlakozás időpontjáig Forintban, azt követően pedig Euroban köteles megfizetni a Bérbeadó részére a Bérbeadó 11784009-20601641 számú bankszámlára történő átutalással. A Bérbeadó legkésőbb a tárgyhoz első napjáig köteles az adott hónapra vonatkozó számláját a Bérló részére átadni, a Bérló pedig köteles a számlát a tárgyhoz 10. (tizedik) napjáig kiegyenlíteni. A Bérló köteles a késedelmesen teljesített Bérleti Díj vonatkozásában az 1959. évi IV., a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény 301/A.§ alapján meghatározott késedelmi kamatot fizetni.

8.3.3 A Bérbeadó kizárólag a Bérló előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Kezdő Bérleti Díjat és a Bérleti Díjat harmadik személyre engedményezni.

8.4 A közüzemi díjak és közmű-hozzájárulások

8.4.1. A Felek rögzítik, hogy a TESCO Bérlemény a jelen Szerződés **8. sz. mellékletet** képező közművekkel és közműkapacitásokkal rendelkezik. A Bérló jogosult a TESCO Bérlemény közmű szolgáltatásainak igénybe vételére vonatkozó szerződéseket a szolgáltatókkal saját költségére megkötöni, illetve a Korábbi Bérlóval által kötött szerződéseket módosítani. A Bérló köteles a közüzemi szolgáltatóknak és szolgáltatást nyújtóknak a Birtokbavétel Időpontjától a Nyitás Napjáig fizetni a Bérlemény megfelelő közüzemi költségeit az almérők alapján, amelyek a Bérló aktuális fogyasztását alapul véve a fogyasztásával kapcsolatban felmerültek. A Bérló a Nyitás Napjától kezdődően kizárólag a TESCO Bérlemény vonatkozásában köteles a közüzemi szolgáltatóknak és szolgáltatást nyújtóknak a közüzemi költségeket megfizetni az almérők alapján. A Nyitás Napjától kezdődően a Bérbeadó kötelessége és feladata az Önkormányzati Bérlemény közüzemi és rezsi költségeinek viselése.

8.4.2 A Bérló jogosult kialakítani az Engedélyezési Tervdokumentációban meghatározott közműveket és közműkapacitásokat a TESCO Bérleményben. A Bérló köteles viselni minden közműfejlesztési hozzájárulást és díjat, bekötési- és csatlakozási költséget és díjat és minden egyéb díjat vagy költséget, amely a Bérló közműigényének a kielégítéséhez szükséges a TESCO Bérlemény vonatkozásában.

8.5 Egyéb díjak és költségek

8.5.1 A Bérlőt terhelik mindazon, a TESCO Bérlemény működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos költségek, amelyek a TESCO Bérlemény rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükségesek. Ilyen költségek különösen:

- a közüzemi díjak, a csatornatisztítási díjak, a világítótestek szükséges cseréjének költségei, az áramszolgáltatás kisebb zavarainak (rövidzárlat, biztosíték csere stb.) elhárítási költségei, valamint a Beépítési Vázrajzon

jelölt, a TESCO Bérlemény előtti utcafront hó eltakarítása, valamint jég- és síkosság mentesítése;

- takarítás, biztonsági őrzés, tűzvédelem, hűtés-fűtés-szellőztetés költségei, a szemétszállítás;
- az épületgépészeti és villamos berendezések, árnyékolók felügyeletének, karbantartásának, illetve javításának költségei;
- csótány - és rágcsálóirtás;
- a TESCO Bérleményt szolgáló berendezések üzemeltetési és karbantartási költségei;
- a Rendelet 21. §-ában meghatározott kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos költségek.

8.5.2 A Bérbeadót terheli az Önkormányzati Bérlemény és az Ingatlan TESCO Bérleményen kívüli területei működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi költség, díj és közmű szolgáltatás díja.

8.5.3 A Bérbeadót terheli az Ingatlannal és a Bérleménnyel kapcsolatos valamennyi épület-, telek-, ingatlan- és önkormányzati vagy állami adó. A Bérbeadót terheli továbbá minden olyan költség és díj az Ingatlannal és a Bérleménnyel kapcsolatban, amelynek viselése a jelen Szerződés szerint nem a Bérlo kötelessége.

8.6 Óvadék

8.6.1 A Bérleti Díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség biztosítására a Bérlo köteles a Bérbeadó részére 3.196.632,- Ft összegnek megfelelő összegű óvadékot nyújtani (továbbiakban az "Óvadék"), amely a Bérlo által eredetileg fizetendő bérleti díj 12-szeres összege. A Bérlo az Óvadék összegét 12 (tizenkettő) havi egyenlő részletben köteles átutalni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20200563 számú számlájára. A Bérbeadó kijelenti, hogy az Óvadék 12 részletben történő megfizetését a jelen Szerződés aláírása előtt engedélyezte. A Bérlo az Óvadék első részét a jelen Szerződés aláírásának napján köteles a Bérbeadó részére megfizetni. Ezt követően a Bérlo havonta, minden hónap 15. napjáig köteles az Óvadék fennmaradó részeit a Bérbeadó részére megfizetni. A Bérbeadó az Óvadékot külön, kamatozó alszámlán köteles tartani és az Óvadékot kizárólag a jelen Szerződés szerinti feltételekkel jogosult felhasználni és az alszámlával rendelkezni.

8.6.2 A Bérbeadó az Óvadék összege felhasználására kizárólag abban az esetben jogosult, ha a Bérlo a jelen Szerződés alapján fennálló Bérleti Díj fizetési kötelezettségének az esedékességet követő 45 (negyvenöt) napon belül nem tett eleget és a Bérleti Díj fizetési kötelezettségét a Bérbeadó 15.2 pont szerinti fizetési felszólításában meghatározott határidőn belül sem teljesítette. A Bérbeadó az Óvadék felhasználásáról köteles a Bérlot értesíteni.

8.6.3 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely okból kifolyólag a Lejárat Napja előtt vagy a Lejárat Napján megszűnik, a



megszűnést követő 5 (öt) napon belül a Bérbeadó köteles a fel nem használt Óvadék összegét és annak kamatait a Bérló részére visszafizetni a Bérló írásban megjelölt számlájára történő átutalással.

9 Tevékenységi Kör és Nyitva tartás

9.1 Tevékenységi Kör

9.1.1 A Bérló, az albérlok vagy az engedményes a TESCO Bérleményt kizárólag kereskedelmi áruház működtetésére használhatja. Így a Bérló jogosult különösen, de nem kizárólagosan kiskereskedelmi és nagykereskedelmi árusításra és szolgáltatások egységes formában történő nyújtására, amelyeket a Bérló vagy valamely a TESCO Csoportjához Tartozó Vállalkozás által üzemeltetett hipermarketben, supermarketben vagy Tesco Express áruházban szokás szerint árusítanak vagy nyújtanak, és ez az árusítás megfelel a Bérló által a Magyar Köztársaságban üzemeltetett, hasonló jellegű hipermarketek, supermarketek és Tesco Express áruházak vonatkozásában általában alkalmazott politikáknak és kiskereskedelmi/nagykereskedelmi koncepcióknak valamint szolgáltatás nyújtásnak (beleértve a bevásárlóközpont szolgáltatást és üzemeltetést (továbbiakban együttesen a "**Tevékenységi Kör**"). A Bérbeadó kijelenti, hogy a Tevékenységi Kör nem ellentétes a TESCO Bérlemény hasznosításának céljával és így a Tevékenységi Kör megfelel a Rendelet 25. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételnek.

9.1.2 A Bérbeadó szavatolja, hogy a TESCO Bérlemény közönség számára történő, kereskedelmi célú megnyitásától a teljes Bérleti Idő alatt korlátozás nélkül alkalmas a Tevékenységi Kör végzésére.

9.1.3 A Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult módosítani Tevékenységi Körét, amely hozzájárulás a vonatkozó jogszabályok keretei között ésszerűen nem tagadható meg. A Tevékenységi Kör Bérbeadó által engedélyezett módosítása következtében szükségessé váló valamennyi engedélyt és jóváhagyást a Bérló saját költségén köteles haladéktalanul beszerezni.

9.2 A TESCO Bérlemény Nyitvatartási Ideje

9.2.1 A Bérló saját döntése alapján jogosult a Működési Engedély szerinti feltételekkel a TESCO Bérlemény nyitva tartását, nyitvatartási idejét meghatározni.

9.2.2 A Bérló jogosult a fenti 9.2.1 pont szerinti nyitvatartási időt saját hatáskörben, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatni feltéve, hogy a Bérló a nyitvatartási idő megváltoztatásához szükséges hatósági engedélyt beszerezte.. A Bérló jogosult továbbá a TESCO Bérleményt tetszőleges időtartamra zárva tartani azzal, hogy ez nem érinti a Bérló Bérleti Díj fizetési kötelezettségét.

10 Karbantartás, felújítás és üzemeltetés

10.1 A Bérbeadó kötelezettségei

10.1.1 A Bérbeadó köteles saját költségére elvégezni (i) a Bérlemény alapja, tartó és határoló szerkezeti elemeinek, tetőszerkezetének, homlokzatának, (ii) a Bérleményt ellátó épületgépészeti elemeknek, közművezeték hálózatoknak a Bérleménybe beszerelt almérőig; (iii) a Bérlemény megközelítését szolgáló belső utak és útkapcsolatok felületeinek, szegélyköveinek és viakolornak; (iv) az Ingatlan Bérleményen kívüli területei takarításának, hó eltakarításának, jég- és síkosság-mentesítésének és zöldfelületei ápolásának; (v) valamint az Ingatlan Bérleményen kívüli területei útfelületeinek, szegélyköveinek és viakolornak a karbantartását, javítását és felújítását a teljes Bérleti Idő alatt.

10.1.2 A Bérbeadó köteles a Bérlemény vonatkozásában saját költségére azon hibákat kijavítani, amelyek a Bérbeadó vagy a Bérbeadó érdekkörében eljáró személyek munkálataihoz kapcsolódnak. A Bérbeadót nem mentesíti a karbantartási és javítási kötelezettség alól az, ha a Bérbeadó vállalkozója, alvállalkozója hibásan vagy késedelmesen teljesített. A Bérbeadó a karbantartási és javítási munkálatokat úgy köteles elvégezni, hogy a munkálatok ne akadályozzák vagy korlátozzák a Bérletet a TESCO Bérlemény használatában és működtetésében, valamint használatában.

10.1.3 Amennyiben a Bérbeadó nem kezdi meg az ő kötelezettségét képező karbantartási, javítási vagy felújítási munkálatokat azt követő 10 (tíz) munkanapon belül - vagy közvetlen veszély esetén haladéktalanul -, hogy a Bérlet szükséges munkára vonatkozó értesítését kézhez vette, akkor a Bérlet jogosult a jelen pontban meghatározott karbantartási, javítási vagy felújítási munkálatokat elvégezni a Bérbeadó költségére, és a Bérbeadó köteles a felmerült és igazolt költségeket a munkák elvégzése után a Bérlet részére megfizetni a Bérlet által kiállított és a Bérbeadó részére átadott számla ellenében a számla kézhezvételét követő 15 (tizenöt) naptári napon belül. Amennyiben a Bérbeadó nem fizeti meg a Bérlet részére az elvégzett munkák költségét a 15 (tizenöt) naptári napos határidőn belül, akkor a Bérlet jogosulttá válik arra, hogy az esedékes költségeket összegét a Bérleti Díjjal szembe számítsa és abból levonja.

10.2 Az Önkormányzati Bérlemény és az Ingatlan üzemeltetése és karbantartása

10.2.1 A Bérbeadó köteles a Bérleti Idő alatt az Önkormányzati Bérleményt és az Ingatlanon található egyéb üzlethelyiségeket tisztán tartani, karbantartani, szükség esetén felújítani, a zöldfelületeket gondozni és jó minőségben üzemeltetni. A Bérbeadó köteles továbbá minden tőle ésszerűen elvárhatót megtenni annak érdekében, hogy az Önkormányzati Bérlemény és az Ingatlanon található egyéb üzlethelyiségek bérbe legyenek adva bérletk részére.

10.2.2 Amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérbeadó bármely bérletje úgy dönt, hogy az Önkormányzati Bérleményben vagy az Ingatlan egyéb üzlethelyiségeiben felújítási munkálatokat végez, akkor a Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a TESCO Bérleményhez való hozzáférést ne akadályozzák, és hogy az ilyen munkálatok által a TESCO Bérleménynek a Bérlet általi használatában és/vagy a Bérletnek a TESCO Bérleményben folytatott tevékenységét zaj, por vagy egyéb zavar ne korlátozza vagy akadályozza.

10.3 A Bérlet kötelezettségei



- 10.3.1 A Bérlo kötelezettsége a TESCO Bérleményben található műszaki eszközök karbantartása, javítása és felújítása. A Bérlo kötelessége saját költségén a TESCO Bérlemény válaszfalainak, mennyezetének, világítótesteinek, padlózatának, burkolatának, festésének, ablakoknak, üvegfelületeknek, ajtóknak, mosdóinak, portáljának és a rácsoknak a karbantartása, felújítása, javítása és cseréje. A Bérlo köteles saját költségén karbantartani a TESCO Bérleményben általa elhelyezett berendezéseket és felszereléseket. A Bérlo köteles továbbá a Rendelet 21. §-ában meghatározott kötelezettségek teljesíteni.
- 10.3.2 A Bérlo késedelem nélkül köteles a Bérbeadót írásban értesíteni a TESCO Bérleményben általa észlelt hibákról, a fenti 10.1-10.2 pontok szerinti karbantartási, javítási vagy felújítási munka szükségességéről, egyidejűleg jelezve azt is, hogy megítélése szerint az érintett hiba és/vagy munka azonnali beavatkozást igényel-e. A jelen pontban utalt értesítés elmulasztásából eredő valamennyi kárért a Bérlo felel.
- 10.2.3 A rendszeres karbantartási, javítási és felújítási munkák elvégzése érdekében a Bérlo köteles a Bérbeadó, illetve Bérbeadó alkalmazottai és megbízottai számára a TESCO Bérleménybe való bejárást biztosítani, köteles továbbá, ha szükséges, a javítási munkálatokat tűrni és Bérbeadóval megfelelően együttműködni. A Bérbeadó köteles ezen munkálatok időpontjáról, a munkálatok megkezdését megelőzően legkésőbb 15 (tizenöt) munkanappal a Bérlo írásban értesíteni.
- 10.3.4 A Bérlo tudomásul veszi, hogy azonnali beavatkozást igénylő munkálatok elvégzése érdekében a Bérlo egyidejű értesítésével a Bérbeadó jogosult a TESCO Bérleménybe belépni és ott a szükséges munkálatokat elvégezni.
- 10.3.5 Amennyiben a Bérbeadót terhelő karbantartási, javítási vagy felújítási munkálat válik szükségessé, és a munkálatok elvégzése érdekében a TESCO Bérlemény vagy annak egy része kiürítése vált szükségessé vagy válik rendeltetésszerű és a jelen Szerződésben meghatározott célú használatra alkalmatlanná, a Bérlo által a jelen Szerződésben meghatározott célra nem használható területek tekintetében a Bérlo Bérleti Díj fizetési kötelezettség nem terheli.

11 A TESCO Bérleményt és az Önkormányzati Bérleményt érintő átalakítások

- 11.1 A Bérlo kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet bármilyen átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat a TESCO Bérleményben. Az írásbeli hozzájárulás megadásához a Bérlo köteles az átalakítás műszaki dokumentációját és költségeinek becslését a Bérbeadó részére átadni. A Bérbeadó az átadást követő 15 (tizenöt) napon belül köteles nyilatkozni az átalakítás kérdésében. A Bérbeadó hozzájárulását kizárólag ésszerű indokkal tagadhatja meg.
- 11.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó az Önkormányzati Bérleményben és az Ingatlanon található egyéb üzlethelyiségekben a Bérlo előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hajthat végre olyan változtatásokat vagy hozzáépítéseket, átalakításokat, fejlesztéseket, amelyek hátrányos hatással vannak a TESCO Bérleménynek a Bérlo általi használatára, megközelítésére, a TESCO Bérlemény szállítóinak, ügyfeleinek, vásárlóinak közlekedésére, és/vagy a Bérlonek a TESCO Bérleményben folytatott tevékenységére.



12 Albérletbe adás, a bérleti jog átruházása, engedélyezés

12.1 Albérletbe adás

12.1.1 A TESCO Bérlemény egészének vagy egy részének albérletbe adásához az Önkormányzat polgármesterének a hozzájárulása szükséges. Ha azonban a Bérlet a Rendelet 24 § (2) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülését vállalja, a Bérbeadónak és az Önkormányzat polgármesterének a TESCO Bérlemény egészének vagy annak bármely részének harmadik személy részére történő albérletbe adásához hozzá kell járulnia.

12.2 Bérleti jog átruházása

12.2.1 A TESCO Bérlemény bérleti jogának átruházáshoz az Önkormányzat polgármesterének a hozzájárulása szükséges a Rendelet 25 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

12.3 A Bérbeadó kizárólag a Bérlet előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a jelen Szerződésben foglalt jogait átruházni, megterhelni és elzálogosítani.

13 Biztosítás

13.1 A Bérlet biztosítása

13.1.1 A Bérlet köteles saját költségén az Átadás Napjáig egy általa kiválasztott biztosítótársaságnál bérleti felelősségbiztosítást kötni a Bérleti Idő alatt fenntartani a TESCO Bérlemény területén harmadik személyek testi épségében és vagyonában a Bérlet vagy a Bérlet munkavállalói által okozott károokra.

13.1.2 A Bérlet köteles saját költségén egy általa kiválasztott biztosítótársaságnál a Bérleti Munkálatok vonatkozásában építési biztosítást kötni. A Felek rögzítik, hogy a Bérlet a Bérleti Munkálatok megkezdésére kizárólag akkor jogosult, ha a Bérlet a jelen pont szerinti biztosítást megkötötte.

13.1.3 A Bérlet köteles saját költségére az általa tetszőlegesen kiválasztott biztosítótársaságnál általános vagyonbiztosítást kötni a Birtokbavétel Időpontjáig és azt fenntartani a Birtokbavétel Időpontjától a Lejárat Napjáig a TESCO Bérleményben bekövetkezett veszteség és kár fedezetére a teljes helyreállítási érték összegére.

13.2 A Bérbeadó helyreállítási kötelezettsége

13.2.1 A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a Bérleményre és az Ingatlanra nem rendelkezik felelősségbiztosítással és vagyonbiztosítással.

13.2.2 A Bérbeadó köteles a Bérlet részére megtéríteni a TESCO Bérleményben vagy ahhoz kapcsolódóan az Önkormányzati Bérleményben és/vagy az Ingatlanban az általa, az Önkormányzat által vagy a Bérbeadó és az Önkormányzat érdekkörében eljáró személyek által okozott kárt. A Bérbeadó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a Bérletet mentesíti minden felelősség alól, és a Bérletet kártalanítja és kárait megtéríti mindazon kötelezettség, tartozás, kár, büntetés, követelés, költség, teher és igazolt és szükséges kiadás





tekintetében, amelyek a Bérlőnél merülnek fel, vagy amelyet vele szemben vetnek ki az alábbi okok valamelyike miatt:

(a) a Bérbeadó a jelen Szerződés bármely rendelkezését, kikötését vagy korlátozását nem teljesíti vagy annak nem felel meg és azt a jelen Szerződés szerint vagy a vonatkozó jogszabályban, illetve hatósági határozatban megállapított határidőben nem orvosolja; és/vagy

(b) a TESCO Bérlemény és/vagy az Ingatlan területén bármely személynek vagy valamely vagyontárgyban a Bérbeadó, annak megbízottai, vállalkozói, alvállalkozói, szállítói, képviselői vagy alkalmazottai bizonyítottan súlyosan gondatlan vagy szándékos cselekménye vagy mulasztása által okozott baleset, sérülés vagy kár.

13.2.3 Amennyiben a TESCO Bérlemény vagy az Önkormányzati Bérlemény részben vagy teljes egészében megsemmisül; és a megsemmisülést követően a Bérlo megítélése szerint a TESCO Bérlemény a Tevékenységi Kör végzésére alkalmas, abban az esetben a Bérlo az adott megsemmisülést követő naptól a Bérleti Díjat, illetve a Kezdő Bérleti Díjat csak a meg nem semmisült részek után arányosan köteles fizetni. A Bérbeadó ebben az esetben köteles a TESCO Bérleményt vagy az Önkormányzati Bérleményt újjáépíteni és helyreállítani a megsemmisüléstől számított 6 (hat) hónapon belül. Amennyiben a TESCO Bérlemény vagy az Önkormányzati Bérlemény teljes vagy részleges megsemmisülését követően nem születik döntés a Bérlo felhívását követő 30 (harminc) napon belül a TESCO Bérlemény vagy az Önkormányzati Bérlemény újjáépítésének kérdésében vagy az újjáépítést nem fejezik be a megsemmisülés bekövetkezésétől számított 6 (hat) hónapon belül, a Bérlőnek jogában áll a jelen Szerződést írásban azonnali hatállyal felmondani és a Bérbeadótól kártérítést követelni. A Bérlo ezen felmondása esetén a Bérbeadó a Bérlővel szemben semmilyen igény, követelés, stb. érvényesítésére nem jogosult.

14 Nyilatkozatok és szavatosságvállalások

14.1 A Bérlo kijelenti és szavatolja a Bérbeadónak, hogy

14.1.1 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;

14.1.2 a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és az Alapító Okiratának megfelelően működő gazdasági társaság; és

14.1.3 a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Önkormányzat felé köztartozás nincs.

14.2 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérlőnek, hogy

14.2.1 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére, és az Önkormányzat polgármestere a jelen Szerződés megkötését jóváhagyta, jelen Szerződés megkötéséhez további harmadik személy jóváhagyása vagy hozzájárulása nem szükséges;



- 14.2.2 a Bérbeadó az Ingatlan és a TESCO Bérlemény egyedüli és teljes joggal rendelkező tulajdonosa, továbbá a Bérbeadó az Önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződése alapján jogosult a TESCO Bérleményt bérbe adni és a jelen Szerződést az Önkormányzat képviselőjében megkötni;
- 14.2.3 a Bérelő a teljes Bérleti Idő alatt jogszerűen és zavartalan körülmények között, a Bérbeadó általi, illetve a Bérbeadón keresztül, annak nevében vagy annak megbízásából valamely más személy, vagy más bérlők általi kilakoltatástól vagy zavarástól mentesen kizárólagosan használhatja a TESCO Bérleményt, és az Önkormányzat vonatkozó rendelete szerint használhatja az Ingatlanon található közterületi parkolókat;
- 14.2.4 a TESCO-RAGS Szerződés megfelel a Rendelet 25 §-ában foglalt követelményeknek és a Tevékenységi Kör nem ellentétes a TESCO Bérlemény hasznosításának céljával;
- 14.2.5 harmadik személynek nincs az Ingatlanra, a TESCO Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban esetlegesen korlátozza vagy megakadályozza.

15 A Bérelő Szerződésszegése és a Bérbeadó általi felmondás

- 15.1 A jelen Szerződés alapján a Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban minden egyes szerződésszegés esetén a "**Bérelő Szerződésszegése**") és a Bérelő ezennel vállalja hogy üzleti tevékenységét úgy folytatja, hogy elkerüli a következő események bekövetkezését:
- 15.1.1 ha a Bérelő a jelen Szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének esedékességgkor nem tesz eleget és az esedékességet követő 45 (negyvenöt) napon belül sem fizeti meg az adott tartozást;
- 15.1.2 ha a Bérelő a jelen Szerződés alapján öt terhelő bármely lényeges kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és a kötelezettségét az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem teljesíti;
- 15.1.3 a Bérelő saját maga ellen csődeljárás megindítási iránti kérelmet nyújt be az illetékes bírósághoz, az illetékes bíróság jogerősen elrendeli a Bérelő felszámolását, vagy a Bérelő az illetékes cégbíróság előtt saját végelszámolását kezdeményezi (kivéve, ha a végelszámolás a Tesco vállalatcsoport szerkezeti átalakítása miatt szükséges, melynek eredményeként az új bérlő egy olyan Magyarországon bejegyzett társaság lesz, amely a Bérelő ingatlanai felett rendelkezésre jogosult), vagy a Bérelő ellen jogerősen elrendelt törlési eljárást a Cégbírói határozatban közzéteszik.
- 15.2 A Bérelő Szerződésszegése esetén a Bérbeadó köteles a Bérlőt írásban értesíteni és felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül a szerződésszegést orvosolja és ezzel egyidejűleg a Bérlőt értesíteni, hogy orvoslás hiányában a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani.
- 15.3 Amennyiben a Bérelő elmulasztja orvosolni a Bérelői Szerződésszegést a fenti 15.1 pontban meghatározott bérbeadói értesítésnek megfelelően, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani azzal, hogy megküldi egyoldalt írásbeli

nyilatkozatát a Bérlőnek: (i) a fenti 15.1.1 pontban meghatározott Bérlo Szerződésszegése esetén a nyolc napos határidő lejárata követő 8 (nyolc) naptári napon belül; vagy (ii) a fenti 15.1.2 és 15.1.3 pontban meghatározott Bérlo Szerződésszegése esetén a nyolc napos határidő lejárata követő 15 (tizenöt) naptári napon belül. A Bérbeadó jelen pont alapján történő felmondása az orvoslásra biztosított határidő lejárata hónapját követő hónap utolsó napján válik hatályossá. A Bérbeadó jelen pont szerinti felmondása esetén a Bérlo Munkálatok keretében beépített elemek, amelyek állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, a Bérbeadó tulajdonába kerülnek további ellenérték nélkül.

- 15.4 A Bérbeadó jelen 15 pontban meghatározott felmondása esetén a Bérlo köteles a Bérbeadó részére 6 (hat) havi Bérleti Díjnak megfelelő összegű kötbért fizetni. A Bérbeadó felmondása esetén a Bérlo nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt Tesco direktket a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni. A Bérbeadó a jelen pont szerinti kötbéren felül a Bérlovel szemben semmilyen további követelésre vagy igényre nem jogosult.

16 A Bérbeadó Szerződésszegése

- 16.1 Jelen Szerződés alapján a Bérbeadó súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban minden egyes szerződésszegés esetén a "**Bérbeadó Szerződésszegése**"):

16.1.1 ha a Bérbeadó vagy az Önkormányzat a jelen Szerződés alapján őt terhelő bármely lényeges kötelezettségnek a Bérlonek a szerződésszegés orvoslására vonatkozó első írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 30 (harminc) naptári napon belül sem tesz(nek) eleget; vagy

16.1.2 a Bérbeadó vagy az Önkormányzat jelen Szerződésben foglalt bármely szavatosságvállalása valótlanul minősül és azt a Bérbeadó a szerződésszegés orvoslására vonatkozó első Bérlo írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) naptári napon belül sem orvosolja.

- 16.2 A Bérbeadó Szerződésszegése esetén, a Bérlo köteles a Bérbeadót írásban felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül a szerződésszegést orvosolja és ezzel egyidejűleg a Bérbeadót értesíteni, hogy az orvoslás hiányában a Bérlo jogosult a jelen Szerződést felmondani.

17 A Bérbeadó Szerződésszegésének jogkövetkezményei és a Bérlo általi felmondás egyéb okai

- 17.1 Amennyiben a Bérbeadó a bérlo értesítés alapján nem orvosolja a Bérbeadó Szerződésszegését, a Bérlo jogosult a jelen Szerződést felmondani úgy, hogy a fenti 16.1 pontban meghatározott Bérbeadó Szerződésszegés esetén a 30 (harminc) naptári napos határidő lejárata követő 8 (nyolc) naptári napon belül megküldi a Bérbeadónak egyoldalú írásbeli nyilatkozatát. A Bérlo jelen pontban meghatározott felmondása esetén a Bérbeadó köteles a Bérlo részére a Bérlo Munkálatok ellenérték megfizetni, valamint köteles a Bérlo részére 6 (hat) havi Bérleti Díjnak megfelelő összegű kötbért fizetni. A Bérlo felmondása esetén a Bérlo nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt Tesco direktket a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni. A Bérlo ezen felül a Bérbeadóval szemben semmilyen további követelésre vagy igényre nem jogosult.

18 A jelen Szerződés megszűnése

18.1 A jelen Szerződést a Felek rendes felmondással egyoldalúan nem szüntethetik meg.

18.2 A Szerződés megszűnésének egyéb esetei

18.2.1 A jelen Szerződés megszűnik:

- (a) ha a Felek a Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- (b) a Lejárat Napján;
- (c) ha a TESCO Bérlemény megsemmisül és annak helyreállítása nem lehetséges;
- (d) ha a Bérbeadó a fenti 15.3 pont szerinti felmondással megszünteti a Szerződést;
- (e) ha a Bérelő a fenti 17.1 pont szerinti felmondással megszünteti a jelen Szerződést;
- (f) ha a Bérelő a jelen Szerződés rendelkezései alapján eláll a jelen Szerződéstől.

19 A Bérbeadó zálogjoga

19.1 A Bérbeadót a Ptk. 429. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg a Bérelő TESCO Bérlemény területén lévő vagyontárgyai felett a Bérelő jelen Szerződés alapján fennálló és esedékessé vált Bérleti Díj fizetési kötelezettségei erejéig.

19.2 Amennyiben a jelen Szerződést a Bérbeadó felmondja vagy a Szerződés bármely más ok miatt szűnik meg, a Bérelő a TESCO Bérleményben levő azon vagyontárgyait, amelyeken fennáll a Bérbeadó zálogjoga, csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szállíthatja el.

20 A TESCO Bérlemény kiürítése, visszaadása és kártalanítás

20.1 Ha a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a Bérelő köteles a TESCO Bérleményt a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követő 30 (harminc) napon belül kiüríteni és a Bérbeadó birtokába visszaadni az alábbi 20.2 pontban foglaltak szerint.

20.2 A Bérelő saját költségén jogosult leszerelni és elvinni az általa felszerelt és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezéseket és felszerelési tárgyakat. A Bérelő köteles a TESCO Bérleményt kitakarítani. A TESCO Bérlemény visszaadásakor a berendezési és felszerelési tárgyak, anyagok, stb. tekintetében a Bérbeadó a Bérelővel szemben kártérítési, kártalanítási vagy más hasonló igényt nem jogosult érvényesíteni.

20.3 A Bérelő a rendeltetésszerű használatból eredő károkért, értékcsökkenésért nem felel.

20.4 A Felek megállapodnak, hogy a fenti 7.1-7.3 pontokra figyelemmel a Bérbeadó 50.410.896,- Ft (azaz ötven millió négyszáztízezer nyolcszázkilencvenhat forint)

R. J. - 19

H

összegű kártalanítást (a "**Kártalanítási Összeg** ") köteles fizetni a Bérlo részére a Kezdő Időpont 5. (ötödik) évfordulóját követő 5 (öt) napon belül, ha a jelen Szerződés a Kezdő Időpont 5. (ötödik) évfordulóján a Bérleti Idő lejárt miatt megszűnik. A Felek rögzítik, hogy a Kártalanítási Összeg az Értéknövelő Beruházások értékcsökkenéssel csökkentett értékét foglalja magában. A Bérbeadó kijelenti, hogy a Kártalanítási Összeg alapját képező kimutatásokat és számításokat megismerte és ezek alapján a Kártalanítási Összeget elfogadja. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérleti Idő módosításra kerül a fenti 7.2 pont szerint, de a Bérleti Idő (a Kezdő Időponttól számolva) a módosítást követően kevesebb mint 15 év és a jelen Szerződés a módosított Bérleti Idő lejártával megszűnik, akkor a Bérbeadó az Értéknövelő Beruházások - Bérlore irányadó - értékcsökkenéssel csökkentett értékét köteles megfizetni a Bérlo részére a Bérleti Idő lejártát követő 5 (öt) napon belül. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a Kártalanítási Összeggel vagy a Bérlo részére fizetendő egyéb összeggel szemben beszámítása, visszatartásra vagy levonásra semmilyen jogcímen sem jogosult.

- 20.5 A Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a TESCO Bérleményt a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követően jogcím nélkül használja, úgy a jogcím nélküli használat idejére arányosan a Bérleti Díj kétszeresének megfelelő összegű használati díj fizetésére kötelezett.

21 Hirdetések és Táblák

- 21.1 A Bérlo jogosult a TESCO Bérleményben, a TESCO Bérleményre, a TESCO Bérleményen kívül és az Ingatlan területére hirdető táblákat és világító hirdetéseket saját költségén felszerelni a jelen Szerződés **9. sz. mellékletét** képező látványterv szerint. A Bérlo tájékoztatja a Bérbeadót, hogy a Bérlo a **9. sz. mellékletet** az Önkormányzat építésügyi irodájával egyeztette. A Bérbeadó kijelenti, hogy a **9. sz. melléklet** szerinti hirdetőtáblák és hirdetések elhelyezéséhez hozzájárul. Ezek működtetése, karbantartása, felújítása és engedélyeztetése a Bérlo kötelezettsége a saját költségén. A Bérlo a Bérleti Idő alatt a Bérbeadó hozzájárulásával jogosult a hirdetőtáblák helyét megváltoztatni. A Bérlo kötelessége a külső hirdetéshez szükséges valamennyi engedély beszerzése, valamint a helyi hatósági eljárások költségeinek megfizetése.

- 21.2 A Bérbeadó nem jogosult hirdetést elhelyezni a TESCO Bérleményben, a TESCO Bérlemény homlokzatán és külső falain.

22 Az Ingatlan elidegenítése

- 22.1 A Bérbeadó vállalja, hogy az Önkormányzat a Bérleti Idő alatt az Önkormányzati Bérleményt, a TESCO Bérleményt, az Ingatlant vagy annak bármely részét semmilyen jogcímen nem idegeníti el harmadik személynek.
- 22.2 A Bérbeadó és az Önkormányzat jelen 23 pontban foglalt valamennyi kötelezettsége lényeges kötelezettségnek minősül.

23 Vegyes rendelkezések

23.1 Irányadó jog és nyelv

A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződés kizárólag magyar nyelven készült 6 példányban, amelyből 2 példány a Bérbeadót, 4 példány a Bérletet illet meg.

23.2 Jogviták rendezése

Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azokkal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek a Pp. 41. §-ára hivatkozással - a pertárgyértéktől függően - kikötik a Budaörsi Városi Bíróság, illetve a Pest Megyei Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét.

23.3 Vis maior

23.3.1 Minden olyan a Felek által előre nem látható és az általában elvárható gondosság és körütekintés mellett elháríthatatlan esemény vagy körülmény, amely lehetetlenné teszi valamelyik vagy mindkét Fél jelen Szerződésből fakadó valamely kötelezettségének egészben vagy részben történő teljesítését vagy annak teljesítése csak késedelmesen lehetséges az ilyen akadály elhárulta után, mely esemény különösen, a háború, forradalom, lázadás és egyéb zavargások, árvíz, tűzvész, földrengés, súlyos járvány, sztrájk, feltéve, hogy fenti körülmény ténylegesen akadályozza a Felet jelen Szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítésében, vis maior-nak minősül (továbbiakban a "**Vis Maior**").

23.3.2 Amennyiben valamely Fél a Vis Maior következményeként részben vagy egészben nem képes a jelen Szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítésére, kötelezettségei kizárólag a teljesítésre való képtelensége időtartamára a Vis Maior következtében akadályozott mértékben felfüggesztődnek. A Vis Maior által akadályozott Fél a hivatkozott körülményről való tudomásszerzését követő és a körülmény bekövetkezését követő 3 (három) munkanapon belül köteles értesíteni a Vis Maior helyzetről a másik Felet és a továbbiakban folyamatosan értesíti a Vis Maior-ral kapcsolatos jelentős fejleményekről. A fenti értesítés ésszerűen részletes leírást kell, hogy tartalmazzon a Vis Maior helyzetről, valamint meg kell jelölnie, hogy a felelős Fél várhatóan mikor tudja orvosolni az elmaradt eseményt. A Vis Maior által érintett Fél köteles minden elvárható erőfeszítést megtenni a Vis Maiorral előállt helyzet lehető leghamarabbi és gazdaságos elhárítása érdekében. Egyik Fél sem hivatkozhat Vis Maior helyzetre kötelezettségének nem teljesítése esetén, amennyiben fenti értesítési kötelezettségének nem tett eleget.

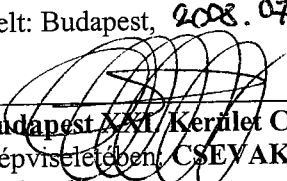
23.4 A jelen Szerződés hatályba lépése és a módosítások érvényessége

A jelen Szerződés annak Felek általi aláírásával egyidejűleg lép hatályba. A jelen Szerződés módosítása csak írásban, mindkét Fél cégszerű aláírásával érvényes.

23.5 Titoktartási kötelezettség

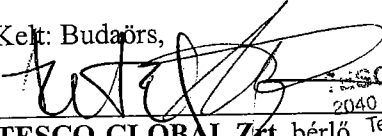
A Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és egyező értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2008. 07. 21.


Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselője: CSEYAK Zrt
Bérbeadó



Kelt: Budaörs,


TESCO-GLOBAL ZRT.
2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.
Tel.: (36) 20/827-0000
Fax: (36) 20/449-201
TESCO-GLOBAL Zrt, bérelő
képviseli: Molnár Kristóf
Adószám: 10307078-2-44
8.


TESCO-GLOBAL Zrt, bérelő
képviseli: