

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) képviselőjében 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: és

Dr. Udvardi György

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:

"Ingatlan": Budapest XXI. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 208495/27 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5720 m² alapterületű, kivett áruház és egyéb épület megjelölésű, a természetben 1211 Budapest, XXI. kerület Kossuth Lajos utca 70. szám alatti ingatlant és az azon található valamennyi üzlethelyiséget (beleértve a Bérleményt is), pavilont és egyéb építményt jelenti.

"Eredeti Vasedény Bérlemény"

jelenti az Ingatlanon található, 1174 m² alapterületű üzlethelyiséget, amelyet a Korábbi Bérlő a Bérleti Szerződés alapján használ Vasedény áruház működtetésére.

"Vasedény Bérlemény"

jelenti az Eredeti Vasedény Bérleményből kialakítandó, bruttó 605 m² alapterületű, a Beépítési Vázrajzon jelölt Vasedény áruházat a hozzá tartozó kiszolgálóhelyiségekkel és egyéb helyiségekkel együtt.

"Bérleti Szerződés"

jelenti a Bérbeadó és a Korábbi Bérlő között -án a Vasedény Bérlemény vonatkozásában létrejött bérleti szerződést.

"Szerződés"

jelenti a jelen szerződést, amely a Bérleti Szerződés módosításának minősül.

"Korábbi Bérlő"

VE-FALKO Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1093 Budapest, Vámház krt 5.; cégjegyzékszám: 01-09-687987)

"TESCO Bérlemény"

jelenti az Eredeti Vasedény Bérleményből kialakítandó, bruttó 515 m² alapterületű, a Beépítési Vázrajzon jelölt Tesco áruházat a hozzá tartozó kiszolgálóhelyiségekkel és egyéb helyiségekkel együtt.

"Önkormányzati Bérlemény"

jelenti az Eredeti Vasedény Bérleményből kialakítandó, a Beépítési Vázrajzon jelölt, összesen bruttó 54 m² alapterületű helyiséget, amely a Bérbeadó részére visszaadásra kerül a Nyitás Napján.

11

"Bérlemény":	jelenti együttesen az Önkormányzati Bérleményt és a TESCO Bérleményt, amelyeket a Korábbi Bérő a Bérleti Szerződés szerint bérelt a Bérbeadótól és amely a Beépítési Vázrajzon kék színnel került megjelölésre.
"TESCO-Vasedény Szerződés"	jelenti a Bérő és a Korábbi Bérő között a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg létrejött szerződést a Bérleményre vonatkozó bérleti jog Bérő javára történő átruházása tárgyában.
"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 Bérő köteles a Bérleményt a Bérő és a Bérő érdekkörében és megbízásából eljáró harmadik személyek részére kizárólagos használat, birtoklás és hasznosítás céljára átadni végleges átadás keretében, a TESCO-Vasedény Szerződés 5.1 bekezdésében foglalt időpontban és feltételek szerint.
"Bérői Munkálatok":	a 4/a-b-c. sz. mellékletben meghatározott, a Bérő által a Bérlemény és a Vasedény Bérlemény felújításával kapcsolatosan teljesítendő munkálatokat jelenti. A 4/a sz. melléklet tartalmazza a TESCO Bérleményre vonatkozó Bérői Munkálatokat, a 4/b. sz. melléklet tartalmazza az Önkormányzati Bérleményre vonatkozó Bérői Munkálatokat, a 4/c sz. melléklet tartalmazza a Vasedény Bérleményre vonatkozó Bérői Munkálatokat.
"Építési Engedély"	a Bérői 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, közműszolgáltatói és telefon nyilatkozatokat és engedélyeket is), amely korlátozás nélkül lehetővé teszi a TESCO Bérlemény Bérő 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 a 15 (tizenöt) 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 15. (tizenötödik) évfordulóját jelenti.

**"Bérleti Díj Kezdő
Időpont"**

a Nyitás Napja, de legkésőbb a Birtokbavétel Időpontját követő 181. (egyszáznyolcvanegyedik) nap, amely naptól a Bérelő köteles a Kezdő Bérleti Díjat vagy a Bérleti Díjat fizetni a 8.1 pont szerint.

"TESCO Csoporthoz

Tartozó

Vállalkozás":

a Bérelő vonatkozásában azon vállalati csoport tagja, amelynek a Bérelő tagja. Két vállalkozás akkor tekinthető egy csoporthoz 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.

"Engedélyezési

Tervdokumentáció"

a Bérelő által a Bérbeadó rendelkezésére bocsátott, a jelen Szerződés **4/a-b-c. sz. mellékletként** csatolt, a Bérelői Munkálatok műszaki tartalmát meghatározó, átadott dokumentációk jegyzéke.

"Tesco Direktek"

a Bérelő által a Bérelői Munkálatok keretében a Bérleménybe beépítésre, illetve elhelyezésre kerülő és állagsérelem nélkül eltávolítható berendezések együttesen, amelyek nem minősülnek a jelen Szerződés 6. számú mellékletében felsorolt Értéknövelő Beruházásnak.

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.
- 2.1.2 A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy az Ingatlanon található az Eredeti Vasedény Bérlemény, amelyet a jelen Szerződés aláírásának időpontjában a Korábbi Bérlet használ és üzemeltet a Bérleti Szerződés szerinti feltételekkel. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy az Ingatlanon - az Eredeti Vasedény Bérlemény mellett - további üzlethelyiségek találhatóak.
- 2.1.3 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-Vasedény Szerződés

A Bérbeadó kijelenti, hogy megismerte a TESCO-Vasedény Szerződés rendelkezéseit és az Önkormányzat polgármestere hozzájárult az Eredeti Vasedény Bérleményből kiváló TESCO Bérlemény bérleti jogának Bérletre történő átruházásához. A Bérbeadó kijelenti továbbá, hogy a Bérlet megfizette a Bérbeadó részére az Önkormányzat polgármestere által megállapított 11.000.000 Ft + ÁFA (azaz tizenegymillió forint + ÁFA) összegű átengedési díjat a TESCO Bérlemény vonatkozásában.

2.3 A parkolók használata

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

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 birtokbaadási eljárásban a Bérbeadó képviselője útján jogosult és köteles részt venni és jogosult a TESCO-Vasedény Szerződés 5.2 bekezdésében meghatározott birtokbaadásról felvett jegyzőkönyvben észrevételeket tenni, illetve a jegyzőkönyvet aláírásával ellátni. 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-Vasedény Szerződéstől és a jelen

Szerződéstől is elállni. A Bérló elállása esetén a Bérbeadó a Bérlóval szemben semmilyen igényre nem jogosult.

3.2 A Bérloi Munkálatok

- 3.2.1 A Bérló saját költségére köteles a Bérleményt a Bérloi 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 Bérló általi módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása csak akkor szükséges, amennyiben a módosítás az Önkormányzati Bérlemény kialakítását bármilyen tekintetben érinti, vagy a TESCO Bérlemény jelen Szerződés megszűnését követő hasznosítását érdemben negatívan befolyásolná, továbbá, ha 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 Bérloi Munkálatokra vonatkozóan. A Felek megállapodnak, hogy a Bérloi Munkálatok megkezdéséhez, elvégzéséhez és befejezéséhez a Bérbeadó vagy az Önkormányzat részéről további hozzájárulás vagy jóváhagyás nem szükséges. A Felek az Engedélyezési Tervdokumentáció alapján az Eredeti Vasedény Bérleményben a Bérló által végzett értéknövelő beruházások (az "**Értéknövelő Beruházások**") értékét a **6. sz. mellékletet** képező elszámolás és lista szerint bruttó 30.000.000- Ft (azaz harmincmillió forint) összegben határozzák meg.
- 3.2.3 A Bérló az Építési Engedély iránti kérelmet és annak jogszabály szerinti mellékleteit saját nevében és saját költségén köteles az illetékes hatósághoz benyújtani a jelen Szerződés Felek általi aláírását követő 30 (harminc) napon belül. A Bérbeadó köteles a jelen Szerződés **7. sz. mellékletét** képező lista szerinti tulajdonosi nyilatkozatot, hozzájárulást az Önkormányzattól beszerezni majd azt a Bérló felszólítására haladéktalanul átadni a Bérló részére. A Bérbeadó köteles továbbá együttműködni a Bérlóval az Építési Engedéllyel kapcsolatos eljárásban és ennek keretében az Építési Engedély kiadásához szükséges, rendelkezésére álló információkat, adatokat a Bérlónek átadni. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nem köteles harmadik személyektől a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatokat beszerezni.
- 3.2.4 Amennyiben a jogerős és végrehajtható Építési Engedély legkésőbb az Építési Engedély iránti kérelem benyújtásától számított 12 (tizenkettő) hónapon belül bármilyen okból nem kerül kiadásra, abban az esetben a Bérló jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Bérló jelen pont szerinti elállása esetén a Bérbeadó köteles visszafizetni a 2.2 pont szerinti átengedési díjat a Bérló részére, feltéve hogy a Bérló az elállás napjáig a TESCO-Vasedény Szerződés 5.1 pontja szerint nem lépett a Bérlemény birtokába. Az átengedési díj visszafizetését követően a Bérbeadó jogosult rendelkezni a Tesco Bérlemény bérleti jogával.

4 A Bérloi Munkálatok befejezése és a közüzemi díjak viselése a Bérloi Munkálatok során

- 4.1 A Bérló a jogerős és végrehajtható Építési Engedély kiadását követően az Ütemterv szerint köteles a Bérloi Munkálatokat elvégezni és befejezni az Engedélyezési

Tervdokumentáció és a jogerős és végrehajtható Építési Engedély szerinti feltételekkel.

- 4.2 A Felek megállapodnak, hogy a Bérloi Munkálatok befejezését követően a Bérlo köteles írásban értesíteni a Bérbeadót a Bérloi Munkálatok befejezéséről. A Felek a Bérloi értesítést követő 5 (öt) naptári napon belül kötelesek felvenni egy jegyzőkönyvet, amelyet a Felek felhatalmazott képviselői kötelesek aláírni, és amelyben a Felek rögzítik a Bérlemény állapotát.
- 4.3 A Birtokbavétel Időpontját követően a Bérlo jogosult használni az Eredeti Vasedény Bérlemény csatorna, víz, elektromos és egyéb közműhálózatait a Bérloi Munkálatok elvégzéséhez szükséges mértékben.
- 4.4 A Bérlo vállalja, hogy a Korábbi Bérlovel megállapodik az Eredeti Vasedény Bérlemény vonatkozásában a közüzemi díjak szolgáltatóknak történő megfizetésének módjáról a Bérloi Munkálatok alatt, illetőleg a közüzemi szolgáltatóknál eljár a díjaknak a Birtokbavétel Időpontjától részére történő számlázása érdekében.
- 4.5 A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Vasedény Bérlemény Korábbi Bérlo részére történő visszaadását követően a Bérlo kizárólag a Bérlemény, míg a Nyitás Napját követően kizárólag a TESCO Bérlemény közüzemi díjainak viselésére és megfizetésére köteles.

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

5.1 Használatbavételi Engedély

- 5.1.1 A Bérlo 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 az Önkormányzattól beszerezni és azt a Bérlo felszólítására haladéktalanul átadni a Bérlo részére. A Bérbeadó vállalja továbbá, hogy a Bérlovel 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 Napjától számított 30 (harminc) napon belül. A Vasedény Bérleményre vonatkozó használatbavételi engedélyt pedig a Korábbi Bérlo köteles beszerezni.
- 5.1.2 Amennyiben a jogerős és végrehajtható, végleges Használatbavételi Engedély legkésőbb a Használatbavételi Engedély iránti kérelem benyújtásától számított 9 (kilenc) hónapon belül a Bérlo saját érdekkörén kívül eső okból nem kerül kiadásra, abban az esetben a Bérlo jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Bérlo elállása esetén a Bérlo nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt Tesco Direktet a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni. A Bérlo ugyanakkor köteles az Értéknövelő Beruházásokat a TESCO Bérleményben hagyni, a Bérbeadó pedig köteles az Értéknövelő Beruházásoknak a megszűnés időpontjában érvényes, a Bérlo által alkalmazott értékcsökkenéssel csökkentett értékét a Bérlo részére a Bérlo felhívására megfizetni.

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 Bérelő részére megadni 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 előzetes felhívására.
- 5.2.4 Amennyiben a jogerős és végrehajtható Működési Engedély bármilyen okból a Működési Engedély iránti kérelem benyújtásától számított 180 (egyszáznyolcvan) naptári napon belül nem kerül kiadásra, abban az esetben a Bérelő jogosult a jelen Szerződéstől elállni, feltéve, hogy a Bérelő a Működési Engedély kiadása érdekében minden elvárhatót megtett, ide értve az 5.2.1 bekezdésben foglalt kötelezettségeinek határidőben történő teljesítését is. A Bérelő elállás esetén jogosult az általa beszerelt Tesco Direktet a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni, azonban köteles az Értéknövelő Beruházásokat a TESCO Bérleményben hagyni, a Bérbeadó pedig köteles az Értéknövelő Beruházásoknak a megszűnés időpontjában érvényes, a Bérelő által alkalmazott értékcsökkenéssel csökkentett értékét a Bérelő részére a Bérelő felhívására megfizetni. A Felek ezen túlmenően 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 Bérelő 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 Engedélyre rendelkezésre áll; és
- (iii) a TESCO Bérlemény homlokzata végleges jelleggel kialakításra került.
- 5.3.2 A Bérelő 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 2009. október 10. (a „**Tervezett Nyitás Napja**”).

- 5.3.3 A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő 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 Bérelői 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 a 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 Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Idő a Kezdő Napon kezdődik, amely a Nyitás Napját jelenti. A jelen Szerződés időtartama 15 (tizenöt) év határozott idő, amely a Kezdő Napon kezdődik és ugyanannak a naptári napnak a 15. évfordulóján jár le.
- 7.2 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 bérbe adására 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 Felek megállapodnak, hogy a TESCO Bérlemény bérleti díját **1625,- Ft+ÁFA/m²/hó**, azaz egyezer-hatszázhuszonöt forint plusz Áfa per négyzetméter per hó **egységdíj** alapján állapítják meg. Az egységdíj és a terület szorzataként megállapított irányadó bérleti díj összege a 8.1.2-8.1.5 bekezdésekben meghatározott időszakokban, a Bérlő által végzett Értéknövelő Beruházásokra és azok költségére figyelemmel az ott meghatározott módon csökkentésre kerül.
- 8.1.2 Amennyiben a Bérleti Díj Kezdő Időpont a 2009. évben bekövetkezik, a Bérlő a Bérleti Díj Kezdő Időponttól 2010. január 1. napjáig a TESCO Bérlemény vonatkozásában, havi 1625,- Ft/m² + ÁFA mínusz havi 813,- Ft/m² + ÁFA összegű, azaz 515 m² figyelembe vételével összesen **havi 418.180,- Ft + ÁFA**, azaz négyszáztizennyolcezer-egyszáznyolcvan forint per négyzetméter plusz Áfa összegű bérleti díjat (a továbbiakban "**Kezdő Bérleti Díj**") köteles fizetni a Bérbeadó részére.
- 8.1.3 A Bérlő 2010. január 1. napját követően a Bérleti Díj Kezdő Időponttól számított 72 (hetvenkettő) hónap utolsó napjáig a TESCO Bérlemény vonatkozásában, 515 m² figyelembe vételével az alábbi 8.2 pont szerint megállapított, de minden hónapban összesen havi **418.695,- Ft, + ÁFA** azaz négyszáztizennyolcezer-hatszázkilencvenöt forint összeggel csökkentett

összegű havi bérleti díjat köteles fizetni a Bérbeadó részére (a "**Bérleti Díj**"). A Felek rögzítik, hogy a Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj az Értéknövelő Beruházásokra és azok költségére figyelemmel került megállapításra.

- 8.1.4 A Bérlo a Bérleti Díj Kezdő Időpontot követő 73. (hetvenharmadik) hónap első napjától a Lejárat Napjáig a TESCO Bérlemény vonatkozásában 515 m² figyelembe vételével az alábbi 8.2 pont szerint megállapított Bérleti Díjat köteles fizetni a Bérbeadó részére.
- 8.1.5 A Felek kijelentik, hogy az első havi Kezdő Bérleti Díj magában foglalja a Bérlemény Birtokbavétel Időpontja és a Bérleti Díj Kezdő Időpont közötti időtartamra vonatkozó használat díját. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérlo a TESCO Bérleményt vagy annak egyes területeit saját döntése alapján nem használja, az nem érinti a Bérlonek a Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj fizetési kötelezettségét, kivéve azt az esetet, ha a TESCO Bérlemény nem használata a Bérbeadó szerződösszegő magatartásának eredménye.
- 8.1.6 A Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj ellenében a Bérlo, a Bérlo 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 Bérlo jogosult hirdetések elhelyezésére a 9. sz. melléklet szerint.
- 8.1.7 A Bérlo 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, ide nem értve a TESCO Bérlemény közüzemi díjait, különös tekintettel a távhő- és használati melegvíz-szolgáltatás (alap és hő-) díjára, melyek megfizetése a Bérlo terheli.

8.2 A Bérleti Díj emelése

A Bérbeadó 2010. január 1. napját követően a TESCO Bérleményre vonatkozó bérleti díjat úgy határozza meg, hogy a Bérbeadó jogosult a 8.1.1 bekezdésben megállapított **1625,- Ft+ÁFA/m²/hó**, azaz egyezer-hatszázhuszonöt forint plusz Áfa per négyzetméter per hó mértékű bérleti egységdíjat 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 Bérlo. A Felek rögzítik azonban, hogy az Önkormányzat képviselő-testülete által megállapított, a TESCO Bérleményre vonatkozó bérleti díj összegét minden hónapban a Bérleti Díj Kezdő Időponttól számított 72 (hetvenkettő) hónap utolsó napjáig összesen havi **418.695,- Ft + ÁFA** összeggel csökkenteni kell és ez a csökkentett bérleti díj jelenti a fenti 8.1.3 pontban meghatározott Bérleti Díjat. A Bérbeadó a Kezdő Bérleti Díj összegét nem jogosult megemelni.

8.3 A Kezdő Bérleti Díj fizetésének kezdete és megfizetésének módja

- 8.3.1 A Kezdő Bérleti Díj fizetésének kezdő napja a Bérleti Díj Kezdő Időpont, amely a Nyitás Napja, de legkésőbb a Birtokbavétel Időpontját követő 181. (egyszáznyolcvanegyedik) nap. A Bérlo a Bérleti Díjat pedig 2010. január 1. napjától köteles fizetni a Bérbeadó részére a jelen Szerződés szerinti feltételekkel. Amennyiben a Bérleti Díj Kezdő Időpont 2010. január 1.

napjáig nem következik be, a Bérlet a Bérleti Díjat nem 2010. január 1. napjától, hanem a Bérleti Díj Kezdő Időponttól köteles fizetni.

8.3.2 A Kezdő Bérleti Díj és a Bérleti Díj összegét a Bérlet 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 OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20601641 számú bankszámlájára történő átutalással. A Bérbeadó legkésőbb a tárgyhoz első napjáig köteles az adott hónapra vonatkozó számláját a Bérlet részére átadni, a Bérlet pedig köteles a számlát a tárgyhoz 10. (tizedik) napjáig kiegyenlíteni. A Bérlet 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 Bérlet írásbeli értesítése mellett 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 Bérlet a jelen Szerződés **8. sz. mellékletet** képező közművekkel és közműkapacitásokkal rendelkezik. A Bérlet jogosult és köteles a TESCO Bérlet közmű szolgáltatásainak igénybe vételére vonatkozó szerződéseket a szolgáltatókkal saját költségére megkötöni, illetve a Korábbi Bérlet által kötött szerződéseket módosítani. A Bérlet jogosult és köteles a közüzemi szolgáltatóknak és szolgáltatást nyújtóknak a Birtokbavétel Időpontjától a Nyitás Napjáig fizetni a Bérlet megfelelő közüzemi költségeit a fogyasztásmérők és almérők alapján, amelyek a Bérlet aktuális fogyasztását alapul véve a fogyasztásával kapcsolatban felmerültek. A Bérlet a Nyitás Napjától kezdődően kizárólag a TESCO Bérlet vonatkozásában köteles a közüzemi szolgáltatóknak és szolgáltatást nyújtóknak a közüzemi költségeket megfizetni a fogyasztásmérők és almérők alapján. A Nyitás Napjától kezdődően a Bérbeadó köteleessége és feladata az Önkormányzati Bérlet közüzemi és rezszi költségeinek viselése.

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

8.5 Egyéb díjak és költségek

8.5.1 A Bérletet terhelik mindazon, a TESCO Bérlet működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos költségek, amelyek a TESCO Bérlet 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 Bérlet körüli utcafront hó eltakarítása, valamint jég- és síkosság mentesítése;

- takarítás, biztonsági őrzés, tűzvédelem, hűtés-fűtés-szellőztetés, a szemétszállítás költségei;
- 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 Nyitás Napjától a Bérlet az Ingatlan TESCO Bérleményen kívüli területei tekintetében – a 8.5.1 bekezdésben foglalt kötelezettségein túlmenően – nem terheli működtetéssel és üzemeltetéssel kapcsolatos költségviselési kötelezettség.

8.5.3 A Bérbeadót terheli az Önkormányzati Bérlemény működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi költség, díj és közmű szolgáltatás díja a Nyitás Napjától.

8.5.4 A Bérbeadót terheli az Ingatlannal és a Bérleménnyel kapcsolatos valamennyi épület-, telek-, ingatlan- és önkormányzati vagy állami adó.

8.6 Óvadék

8.6.1 A Bérleti Díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség biztosítására a Bérlet köteles a Bérbeadó részére 10.042.500,- Ft, azaz tízmillió-negyvenkettőezer-öt száz forint összegű óvadékot nyújtani (továbbiakban az "**Óvadék**"), amely a 8.1.1 bekezdés alapján megállapított havi bérleti díj – Értéknövelő Beruházások költségével nem csökkentett mértékének – 12-szeres összege. A Bérbeadó a jelen Szerződés aláírásával elismeri, hogy a Bérlet az Óvadék teljes összegét megfizette a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20200563-00000000 számú számlájára. A Bérbeadó az Óvadékot külön, lekötött betétként 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 Bérlet a jelen Szerződés alapján fennálló Kezdő Bérleti Díj vagy 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 Bérletet értesíteni.

8.6.3 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen 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, a bank által felszámított kezelési költséggel csökkentett Óvadék összegét és annak az alszámlán a számlavezető bank által jóváírt kamatait a Bérlet részére visszafizetni a Bérlet írásban megjelölt számlájára történő átutalással.

9 Tevékenységi Kör és Nyitva tartás

9.1 Tevékenységi Kör

- 9.1.1 A Bérelő, az albérlők vagy az engedményes a TESCO Bérleményt kizárólag kereskedelmi áruház működtetésére használhatja. Így a Bérelő jogosult különösen, de nem kizárólagosan kiskereskedelmi és nagykereskedelmi árusításra és szolgáltatások egységes formában történő nyújtására, amelyeket a Bérelő vagy valamely a TESCO Csoporthoz Tartozó Vállalkozás által üzemeltetett hipermarketben, szupermarketben vagy Tesco Express áruházban szokás szerint árusítanak vagy nyújtanak, és ez az árusítás megfelel a Bérelő által a Magyar Köztársaságban üzemeltetett, hasonló jellegű hipermarketek, szupermarketek és Tesco Express áruházak vonatkozásában általában alkalmazott politikáknak és kiskereskedelmi/nagykereskedelmi koncepcióknak, valamint szolgáltatásnyújtásnak (beleértve a bevásárlóközpont szolgáltatást és üzemeltetést (továbbiakban együttesen a "**Tevékenységi Kör**"). A Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy 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 Bérelő 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 Bérelő saját költségén köteles haladéktalanul beszerezni.
- 9.1.4 A Bérelő szavatolja, hogy a Tevékenységi Kör és a 9.1.3 bekezdés szerint módosított Tevékenységi Kör a Bérleti Idő teljes tartama alatt összhangban van a mindenkor hatályos, vonatkozó helyi rendeletek rendelkezéseivel.

9.2 A TESCO Bérlemény Nyitvatartási Ideje

- 9.2.1 A Bérelő saját döntése alapján jogosult a vonatkozó helyi rendelet rendelkezései és a Működési Engedély szerinti feltételekkel a TESCO Bérlemény nyitva tartását, nyitvatartási idejét meghatározni.
- 9.2.2 A Bérelő jogosult a fenti 9.2.1 pont szerinti nyitvatartási időt saját hatáskörben, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, de a vonatkozó helyi rendelet rendelkezései és a Működési Engedély keretei között megváltoztatni feltéve, hogy a Bérelő a nyitvatartási idő megváltoztatásához szükséges hatósági engedélyt beszerezte. A Bérelő jogosult továbbá a TESCO Bérleményt tetszőleges időtartamra zárva tartani azzal, hogy ez nem érinti a Bérelő Kezdő Bérleti Díj, illetőleg 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 fogyasztásmérőig vagy almérőig a szolgáltatás jellemzői függvényében; (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, kivéve mindazokat a tevékenységeket, amelyeket a 8.5.1 bekezdés alapján a Bérelő köteles saját költségén elvégezni.
- 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 feltétlenül szükséges mértéknél terheesebben a Bérelőt a TESCO Bérlemény használatában és működtetésében.
- 10.1.3 Amennyiben a Bérbeadó nem kezdi meg a kötelezettségét képező karbantartási, javítási vagy felújítási munkálatokat a szükséges munkára vonatkozó, Bérelő általi írásbeli értesítés Bérbeadói kézhez vételét követő 10 (tíz) munkanapon belül – vagy közvetlen veszély esetén az értesítés kézhez vételét követően haladéktalanul –, akkor a Bérelő 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 Bérelő részére megfizetni a Bérelő 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 Bérelő részére az elvégzett munkák költségét a 15 (tizenöt) naptári napos határidőn belül vagy ugyanezen határidőn belül a Bérelő részére megküldött levelében indokolással ellátva nem vitatja a munkák költségeit, akkor a Bérelő jogosulttá válik arra, hogy az esedékes költségek összegét a Bérleti Díjjal szembe számítsa és abból levonja.

10.2 Az Önkormányzati Bérlemény és az Ingatlan üzemeltetése és karbantartása

- 10.2.1 Amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérbeadó bármely bérelője 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 Bérelő általi használatát és/vagy a Bérelőnek a TESCO Bérleményben folytatott tevékenységét zaj, por vagy egyéb zavar ne korlátozza vagy akadályozza.

10.3 A Bérelő kötelezettségei

- 10.3.1 A Bérelő kötelezettsége a TESCO Bérleményben található műszaki eszközök karbantartása, javítása és felújítása. A Bérelő kötelessége saját költségén a

TESCO Bérlemény válaszfalainak, mennyezetének, világítótestének, padlózatának, burkolatának, festésének, ablakoknak, üvegfelületeknek, ajtóknak, mosdóinak, portáljának és a rácsoknak a karbantartása, felújítása, javítása és cseréje. A Bérló köteles saját költségén karbantartani a TESCO Bérleményben általa elhelyezett berendezéseket és felszereléseket. A Bérló köteles továbbá a 8.5.1 bekezdésben meghatározott kötelezettségeket teljesíteni.

- 10.3.2 A Bérló 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 Bérló felel.
- 10.3.3 A rendszeres karbantartási, javítási és felújítási munkák elvégzése érdekében a Bérló köteles a Bérbeadó, illetve a 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 a tervezett munkálatok időpontjáról, a munkálatok megkezdését megelőzően legkésőbb 15 (tizenöt) munkanappal a Bérlőt írásban értesíteni.
- 10.3.4 A Bérló tudomásul veszi, hogy azonnali beavatkozást igénylő munkálatok elvégzése érdekében a Bérló 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 válik szükségessé vagy válik rendeltetésszerű és a jelen Szerződésben meghatározott célú használatra alkalmatlanná, a Bérló által a jelen Szerződésben meghatározott célra nem használható területek tekintetében, terület és időarányosan a Bérlőt Bérleti Díj fizetési kötelezettség nem terheli.

11 A TESCO Bérleményt és az Önkormányzati Bérleményt érintő átalakítások

- 11.1 A Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet bármilyen átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat a TESCO Bérleményben. Az írásbeli hozzájárulás megadásához a Bérló 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 Ingatlannak a TESCO Bérleménnyel határos területein a Bérló előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hajthat végre olyan változtatásokat vagy hozzáépítéseket, átalakításokat, fejlesztéseket, amelyek hátrányos hatással vannak a TESCO Bérleménynek a Bérló általi használatára, megközelítésére, a TESCO Bérlemény szállítóinak, ügyfeleinek, vásárlóinak közlekedésére, és/vagy a Bérlónek a TESCO Bérleményben folytatott tevékenységére.

12 Albérletbe adás, a bérleti jog átruházása, engedményezés

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 Bérelő a Rendelet 24. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek teljesítését 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. A Bérbeadó vállalja, hogy az Önkormányzat polgármestere a mindenkor hatályos Rendelet szerint jár el.

13 Biztosítás

13.1 A Bérelő biztosítása

13.1.1 A Bérelő köteles saját költségén a Nyitás Napjáig egy általa kiválasztott biztosítótársaságnál bérelői felelősségbiztosítást kötni, és a Bérleti Idő alatt fenntartani a TESCO Bérlemény területén harmadik személyek testi épségében és vagyonában a Bérelő vagy a Bérelő munkavállalói, megbízottjai, vagy az érdekkörében eljáró más személyek, illetőleg a Tesco Csoporthoz Tartozó Vállalkozás vagy annak munkavállalói, megbízottjai, vagy az érdekkörében eljáró más személyek által okozott károokra.

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

13.1.3 A Bérelő köteles saját költségére az általa tetszőlegesen kiválasztott biztosítótársaságnál a Birtokbavétel Időpontjáig általános vagyonbiztosítást kötni, 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 Felek helyreállítási kötelezettsége

13.2.1 A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérleményre és az Ingatlanra nem rendelkezik egységes felelősségbiztosítással és vagyonbiztosítással, mindezekre tekintettel köteles a Bérelő a 13.1.1-13.1.3 bekezdésben felsorolt biztosításokat megkötöni és fenntartani a Bérleti Idő tartama alatt.

13.2.2 Amennyiben a TESCO Bérlemény részben vagy teljes egészében megsemmisül; és a megsemmisülést követően a Bérelő megítélése szerint a TESCO Bérlemény a Tevékenységi Kör végzésére alkalmas, abban az esetben a Bérelő az adott megsemmisülést követő naptól a Bérleti Díjat, illetve a Kezdő Bérleti Díjat csak a meg nem semmisült és a Tevékenységi Kör végzésére alkalmas terület után arányosan köteles fizetni mindaddig amíg a TESCO Bérlemény helyreállítása nem történik meg. Amennyiben a TESCO

Bérlemény teljes vagy részleges megsemmisülése a Bérbeadónak vagy az Önkormányzatnak vagy az érdekkörükben eljáró személyeknek felróható, a Bérbeadó ebben az esetben köteles a TESCO Bérleményt újjáépíteni és helyreállítani a megsemmisüléstől számított 6 (hat) hónapon belül.

13.2.3 Amennyiben a TESCO Bérlemény teljes vagy részleges megsemmisülése a Bérlőnek vagy az érdekkörében eljáró bármely harmadik személynek felróható, a Bérlő jogosult felmondani a jelen Szerződést a megsemmisülést követő 15 (tizenöt) napon belül. Amennyiben a Bérlő nem gyakorolja a felmondási jogát a megsemmisülést követő 15 (tizenöt) napon belül, abban az esetben a Bérlő a TESCO Bérleményt köteles saját költségére újjáépíteni és helyreállítani a megsemmisüléstől számított 6 (hat) hónapon belül. Amennyiben a TESCO Bérlemény teljes vagy részleges megsemmisülése a Bérlőnek vagy az érdekkörében eljáró bármely harmadik személynek felróható és a Bérlő a megsemmisülést követő 15 (tizenöt) napon belül felmondja a jelen Szerződést a jelen pont szerint, abban az esetben a Bérlő köteles a lenti 13.3.2 pontban meghatározott rendelkezések szerint kártérítést fizetni a Bérbeadó részére.

13.2.4 Amennyiben a TESCO Bérlemény teljes vagy részleges megsemmisülése sem a Bérlőnek, sem pedig a Bérbeadónak nem felróható, abban az esetben a Felek a megsemmisülést követő 60 (hatvan) naptári napon belül megállapodnak a helyreállítás kérdésében. Amennyiben 60 (hatvan) napon belül nem születik megállapodás a Felek között, a Bérlőnek jogában áll a jelen Szerződést írásban azonnali hatállyal felmondani.

13.3 A Felek kártérítési kötelezettsége

13.3.1 A Bérbeadó köteles a Bérlő részére megtéríteni a TESCO Bérleményben 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 Bérlőt mentesíti minden felelősség alól, és a Bérlőt 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, képviselői vagy alkalmazottai e minőségükben eljárva, bizonyítottan súlyosan gondatlan vagy szándékos cselekménye vagy mulasztása által okozott baleset, sérülés vagy kár.

13.3.2 A Bérlő köteles a Bérbeadó részére megtéríteni az Önkormányzati Bérleményben és/vagy az Ingatlanban az általa, vagy az érdekkörében eljáró személyek által okozott kárt. A Bérlő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a Bérbeadót mentesíti minden felelősség alól, és a Bérbeadót kártalanítja és kárait megtéríti mindazon kötelezettség, tartozás, kár, büntetés, követelés, költség, teher és igazolt és szükséges kiadás tekintetében, amelyek



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

(a) a Bérelő 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 Bérelő, annak megbízottai, vállalkozói, alvállalkozói, képviselői vagy alkalmazottai, továbbá az érdekkörében eljáró személyek e minőségükben eljárva, bizonyítottan súlyosan gondatlan vagy szándékos cselekménye vagy mulasztása által okozott baleset, sérülés vagy kár.

14 Nyilatkozatok és szavatosságvállalások

14.1 A Bérelő 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 köztartozása nincs.

14.1.4 a TESCO-Vasedény Szerződés megfelel a Rendelet 25. §-ában foglalt követelményeknek és a Tevékenységi Kör nem ellentétes a TESCO Bérlemény hasznosításának céljával.

14.2 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérelőnek, 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 az Önkormányzat 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 képviseletében megkötöni;

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 bérlok általi kilakoltatástól vagy zavarástól mentesen, kizárólagosan használhatja a TESCO Bérleményt, továbbá a Bérelő és annak személyzete, vásárlói, ügyfelei és szállítói az Önkormányzat vonatkozó rendelete szerint használhatják az Ingatlanon található közterületi parkolókat;

- 14.2.5 harmadik személynek nincs az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlet a TESCO Bérlemény kizárólagos és zavartalan használatában esetlegesen korlátozza vagy megakadályozza.

15 A Bérlet Szerződösszegése és a Bérbeadó általi felmondás

- 15.1 A jelen Szerződés alapján a Bérlet súlyos szerződösszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban minden egyes szerződösszegés esetén a "**Bérlet Szerződösszegése**") és a Bérlet ezennel vállalja hogy üzleti tevékenységét úgy folytatja, hogy elkerüli a következő események bekövetkezését:
- 15.1.1 ha a Bérlet a jelen Szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének esedékességkor nem tesz eleget, és az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem fizeti meg az adott tartozást;
- 15.1.2 ha a Bérlet a jelen Szerződés alapján őt terhelő bármely lényeges kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és a kötelezettségét az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem teljesíti;
- 15.1.3 a Bérlet vagy a Bérlet munkavállalói, megbízottjai, vagy az érdekkörében eljáró más személyek, illetőleg a Tesco Csoporthoz Tartozó Vállalkozás vagy annak munkavállalói, megbízottjai, vagy az érdekkörében eljáró más személyek a TESCO Bérleményt súlyosan rongálják vagy a jelen Szerződés szerinti rendeltetésével ellentétesen használják, vagy az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, és e magatartásukkal a Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül sem hagynak fel;
- 15.1.4 a Bérlet saját maga ellen csődeljárás megindítási iránti kérelmet nyújt be az illetékes bírósághoz, az illetékes bíróság jogerősen elrendeli a Bérlet felszámolását, vagy a Bérlet az illetékes cégbíróság előtt saját végelszámolását kezdeményezi (kivéve, ha a végelszámolás a Tesco vállalatcsoport szerkezeti átalakítása miatt szükséges, melynek eredményeként az új bérlet egy olyan Magyarországon bejegyzett társaság lesz, amely a Bérlet ingatlanai felett rendelkezésre jogosult), vagy a Bérlet ellen jogerősen elrendelt törlési eljárást a Céglözlönyben közzéteszik.
- 15.2 A Bérlet Szerződösszegése esetén a Bérbeadó köteles a Bérlet írásban értesíteni és felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül a szerződösszegést orvoslja és ezzel egyidejűleg a Bérlet értesíteni, hogy orvoslás hiányában a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani.
- 15.3 Amennyiben a Bérlet elmulasztja orvoslani a Bérleti Szerződösszegést a fenti 15.2 pontban meghatározott bérbeadói értesítésnek megfelelően, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani azzal, hogy megküldi egyoldalú írásbeli nyilatkozatát a Bérletnek: (i) a fenti 15.1.1 pontban meghatározott Bérlet Szerződösszegése esetén a nyolc napos határidő lejárata követő 8 (nyolc) naptári napon belül; vagy (ii) a fenti 15.1.2 - 15.1.4 pontban meghatározott Bérlet Szerződösszegése esetén a nyolc napos határidő lejárata követő 15 (tizenöt) naptári napon belül. A Bérbeadó jelen pont alapján történő felmondása az orvoslásra biztosított határidő lejárata hónapja utolsó napján válik hatályossá. A Bérbeadó jelen pont szerinti felmondása esetén a Bérleti 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 Bérelő köteles a Bérbeadó részére 6 (hat) havi, Értéknövelő Beruházások költségével nem csökkentett mértékű Bérleti Díjnak megfelelő összegű kötbért fizetni. A Bérbeadó felmondása esetén a Bérelő nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt Tesco Direktet a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni. A Bérelő azonban köteles az Értéknövelő Beruházásokat a TESCO Bérleményben hagyni és a Bérbeadó köteles az Értéknövelő Beruházásoknak a megszűnés időpontjában érvényes, a Bérelő által alkalmazott értékcsökkenéssel csökkentett értékét a Bérelő részére a Bérelő felhívására megfizetni.

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 határidőben nem tesz eleget, és azt az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem teljesíti, továbbá ezt követően a Bérelőnek 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 valótlanak minősül és azt a Bérbeadó a szerződésszegés orvoslására vonatkozó első Bérelői írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) naptári napon belül sem orvosolja.
- 16.2 A Bérbeadó Szerződésszegése esetén, a Bérelő 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 Bérelő jogosult a jelen Szerződést felmondani.

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

- 17.1 Amennyiben a Bérbeadó a bérelői értesítés alapján nem orvosolja a Bérbeadó Szerződésszegését, a Bérelő jogosult a jelen Szerződést felmondani úgy, hogy a fenti 16.1 pontban meghatározott Bérbeadói Szerződésszegés esetén a 30 (harminc) naptári napos határidő lejáratát követő 8 (nyolc) naptári napon belül megküldi a Bérbeadónak egyoldalú írásbeli nyilatkozatát. A Bérelő jelen pontban meghatározott felmondása esetén a Bérbeadó köteles a Bérelő részére 6 (hat) havi, Értéknövelő Beruházások költségével nem csökkentett mértékű Bérleti Díjnak megfelelő összegű kötbért fizetni. A Bérelő felmondása esetén a Bérelő nem köteles az eredeti állapotot helyreállítani, jogosult azonban az általa beszerelt és állagsérelem nélkül elmozdítható Tesco Direktet a TESCO Bérleményből leszerelni és elvinni. A Bérelő azonban köteles az állagsérelem nélkül nem elmozdítható Tesco Direktet és az Értéknövelő Beruházásokat a TESCO Bérleményben hagyni. A Bérbeadó köteles az Értéknövelő Beruházásoknak a megszűnés időpontjában érvényes, a Bérelő által alkalmazott értékcsökkenéssel csökkentett értékét a Bérelő részére a Bérelő felhívására

megfizetni. A Bérelő 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 a TESCO Bérleményből 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 Bérelő 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 Bérelő jogosult, és kizárólag a jelen Szerződés **9. sz. mellékletét** képező látványterv szerint jogosult a TESCO Bérleményben, a TESCO Bérleményre, a TESCO Bérleményen kívül és az Ingatlan területére hirdető táblákat és világító hirdetéseket saját költségén felszerelni. A Bérelő tájékoztatja a Bérbeadót, hogy a Bérelő 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 Bérelő kötelezettsége a saját költségén. A Bérelő a Bérleti Idő alatt a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a TESCO Bérlemény homlokzatán vagy a TESCO Bérleményen kívüli hirdetőtáblák helyét megváltoztatni. A Bérelő a TESCO Bérleményen belül jogosult a hirdetőtáblák helyét megváltoztatni a Bérbeadó hozzájárulása nélkül. A Bérelő 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 22. 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 Bérlelt illet meg.

23.2 Jogviták rendezése

Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek a Pp. 41. §-ára hivatkozással - a pertárgyértéktől függően - kikötik a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi 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 körültekintés 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 felfüggeszthetnek. 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 kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi adatot, beleértve a jelen Szerződés létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel – kivéve bírósági vagy más hatósági eljárást, az Önkormányzatot, az Önkormányzat képviselő-testületét, a Polgármestert, a Bérbeadó saját honlapján történő közzétételt, valamint a Felek jogi képviselőit és pénzügyi tanácsadóit – a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik. A Bérbeadó tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen Szerződést a 305/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti feltételekkel a saját honlapján közzétegye.

23.6 Értesítések

A jelen Szerződésben meghatározott értesítéseket írásba kell foglalni és a Felek **10. sz. mellékletben** megjelölt vagy a bármely Fél által a másik Félnek megküldött értesítésben megjelölt címre kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés vagy futárszolgálat vagy tértivevényes ajánlott levél útján. Bármely értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor azt kézhez veszik vagy a kézhezvételt elutasítják és azt tértivevény vagy a kézbesítő átvételi elismervénye igazolja. Ezen túlmenően értesítés küldhető telefaxon. Telefax értesítés a sikeres átvétel napján tekintendő kézbesítettnek. A Felek az egymással való kapcsolattartásra

10. sz. mellékletben meghatározott személyeket jelölik ki, az abban részletezett feladatok tekintetében. Kétség esetén a jelen Szerződéssel kapcsolatos kérdésekben értesítendő személy értesítendő. Bármelyik Fél jogosult a **10. sz. mellékletében** meghatározott személyek helyett írásban új személyt kijelölni, azzal, hogy az ilyen kijelölés attól az időponttól lép hatályba, hogy a másik Fél vagy képviselője a kijelölésről szóló írásbeli értesítést kézhez vette.

23.7 Dokumentumok sorrendje

A mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik. A jelen Szerződés értelmezése során a dokumentumok értelmezési sorrendje a következő: (i) jelen Szerződés; (ii) mellékletek; (iii) egyéb dokumentumok.

23.8 Költségek

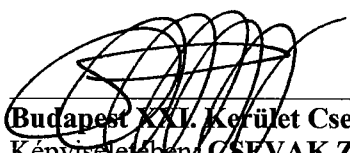
A jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket és díjakat, beleértve a Felek nevében eljáró jogi képviselők díjait, az a Fél viseli, akinél a költség felmerült. A Bérbeadó és a Bérelő nevében a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban külön-külön jogi képviselő jár el.

Mellékletek:

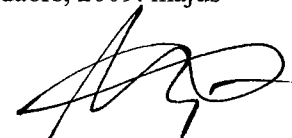
- 1 Az Ingatlan hiteles tulajdoni lapja
- 2 Az Ingatlan térképszelvénye
- 3 Beépítési Vázrajz
- 4/a A TESCO Bérleményre vonatkozó Engedélyezési Tervdokumentáció
- 4/b Az Önkormányzati Bérleményre vonatkozó Engedélyezési Tervdokumentáció
- 4/c A Vasedény Bérleményre vonatkozó Engedélyezési Tervdokumentáció
- 5 Ütemterv
- 6 Az Eredeti Vasedény Bérlemény Értéknövelő Beruházásainak listája és értéke
- 7 Bérbeadó nyilatkozata és tájékoztatása az Építési Engedély kérelemhez
- 8 A TESCO Bérlemény közművei és közműkapacitásai
- 9 Látványterv
- 10 Kapcsolattartó személyek listája

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

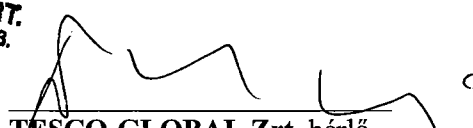
Kelt: Budapest, 2009. május 20.


Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselője: **CSEVAK Zrt. Szenteczky János vezérigazgató**
Bérbeadó

Kelt: Budaörs, 2009. május


TESCO-GLOBAL Zrt, bérelő
képviseli: **Molnár Kristóf**

TESCO-GLOBAL ZRT.
2040 Budaörs, Kínizsi út 1-3.
Tel.: (36) 20/527-0000
Fax: (36) 23/443-201
Adószám: 10307078-2-44
8.


TESCO-GLOBAL Zrt, bérelő
képviseli: **Dr. Udvardi György**

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/144084/2009

2009.05.14

BUDAPEST XXI. KER.

Belterület 208495/27 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 4836

I. R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 5721 (m2) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett áruházzal és egyéb épület	0	5720	0.00

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 184040/1/1997/97.11.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 730/1984/1984.04.04

törlő határozat: 184040/1/1997/97.11.06

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

2. hányad: 1/1 törlő határozat: 184040/1/1997/97.11.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 36144/1987/1987.02.02

törlő határozat: 184040/1/1997/97.11.06

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona J. utca 62-64.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 184040/1/1997/97.11.06

törlő határozat:

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 179023/1993(08.09.)

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 184040/1/1997/97.11.06

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 179023/1993(08.09.)

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

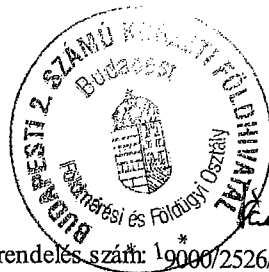
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

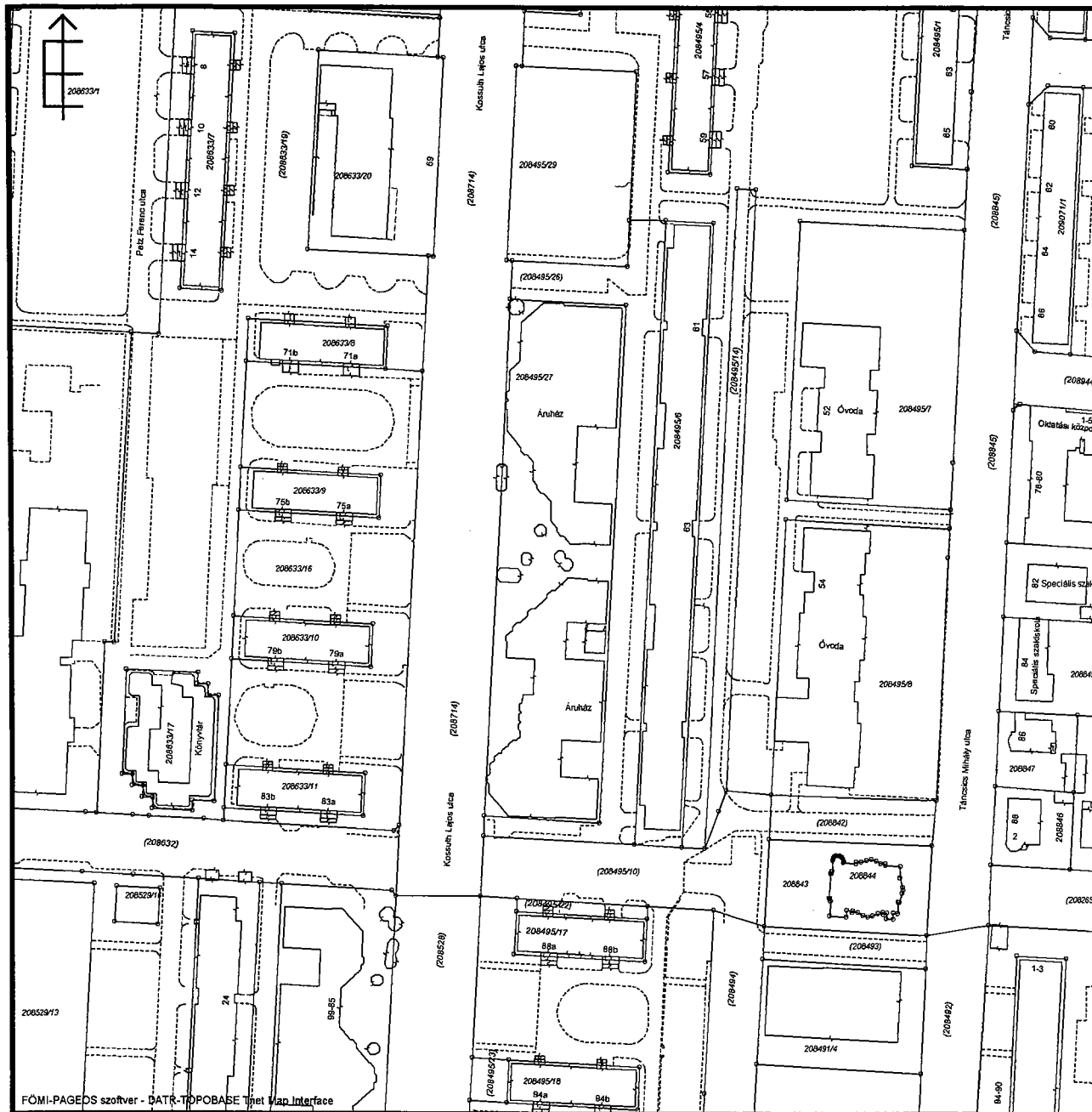
Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 208495/27

Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 19000/2526/2009

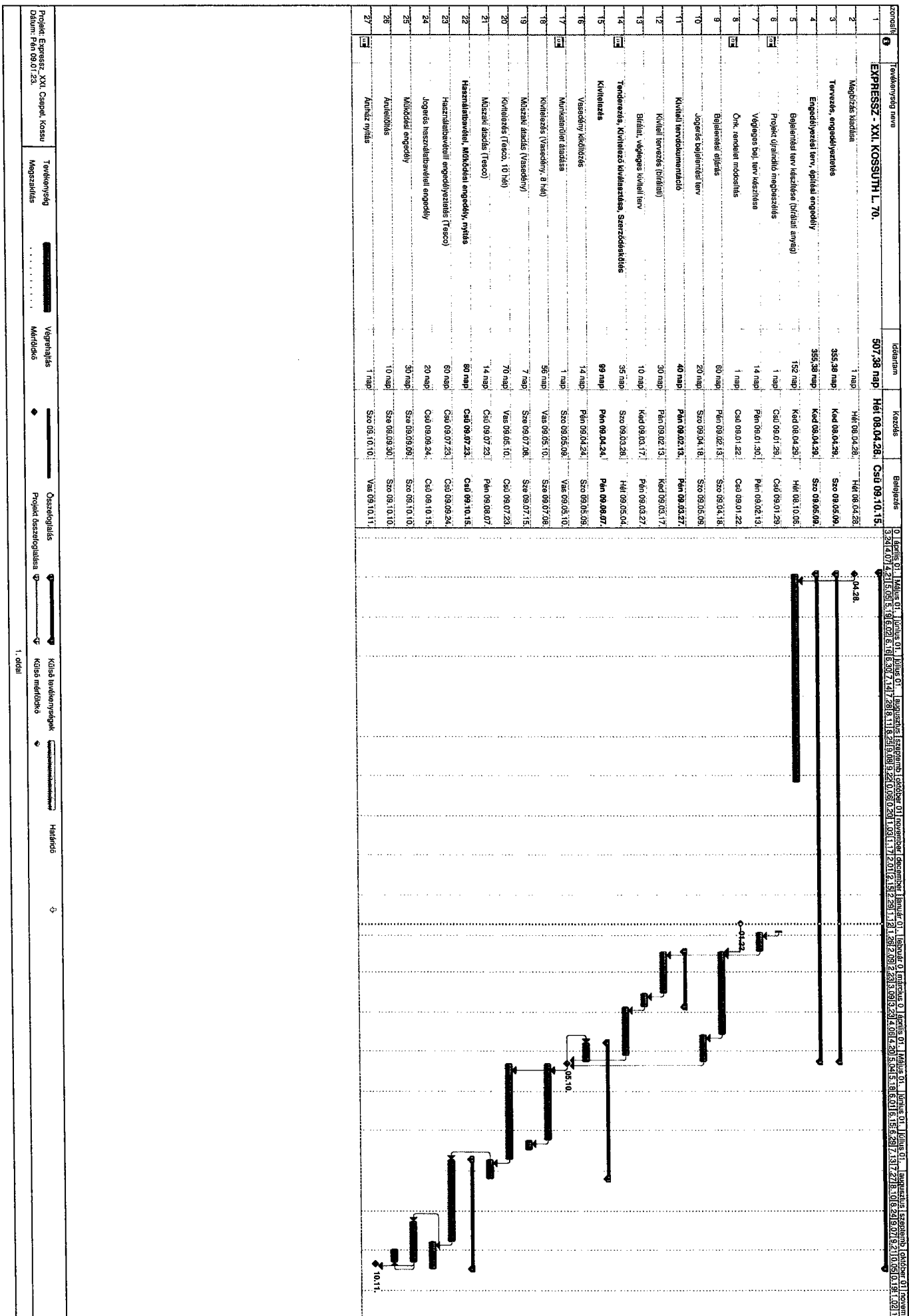


2 sz. melléklet



2009.05.18 11:34:22

Handwritten marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.

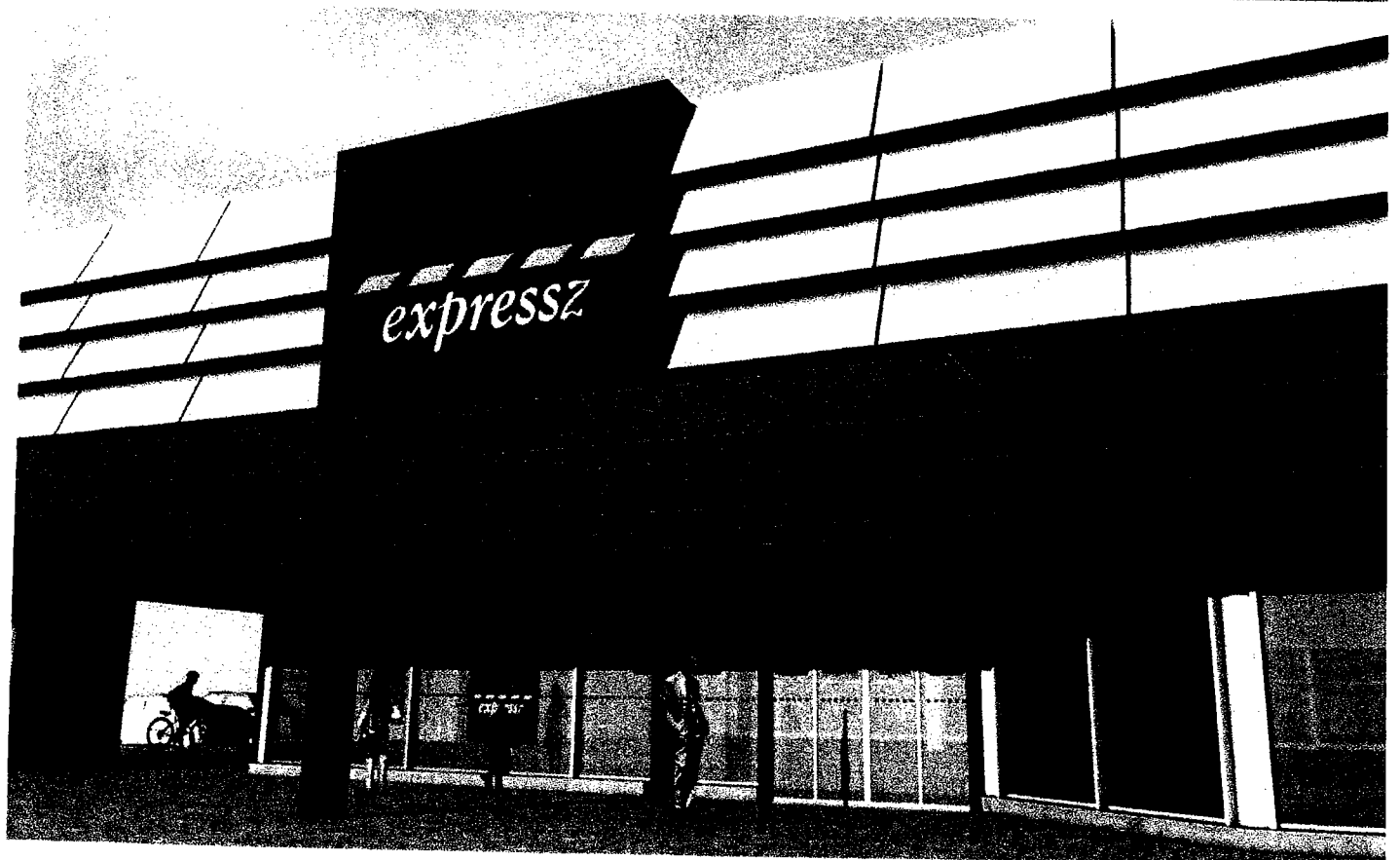
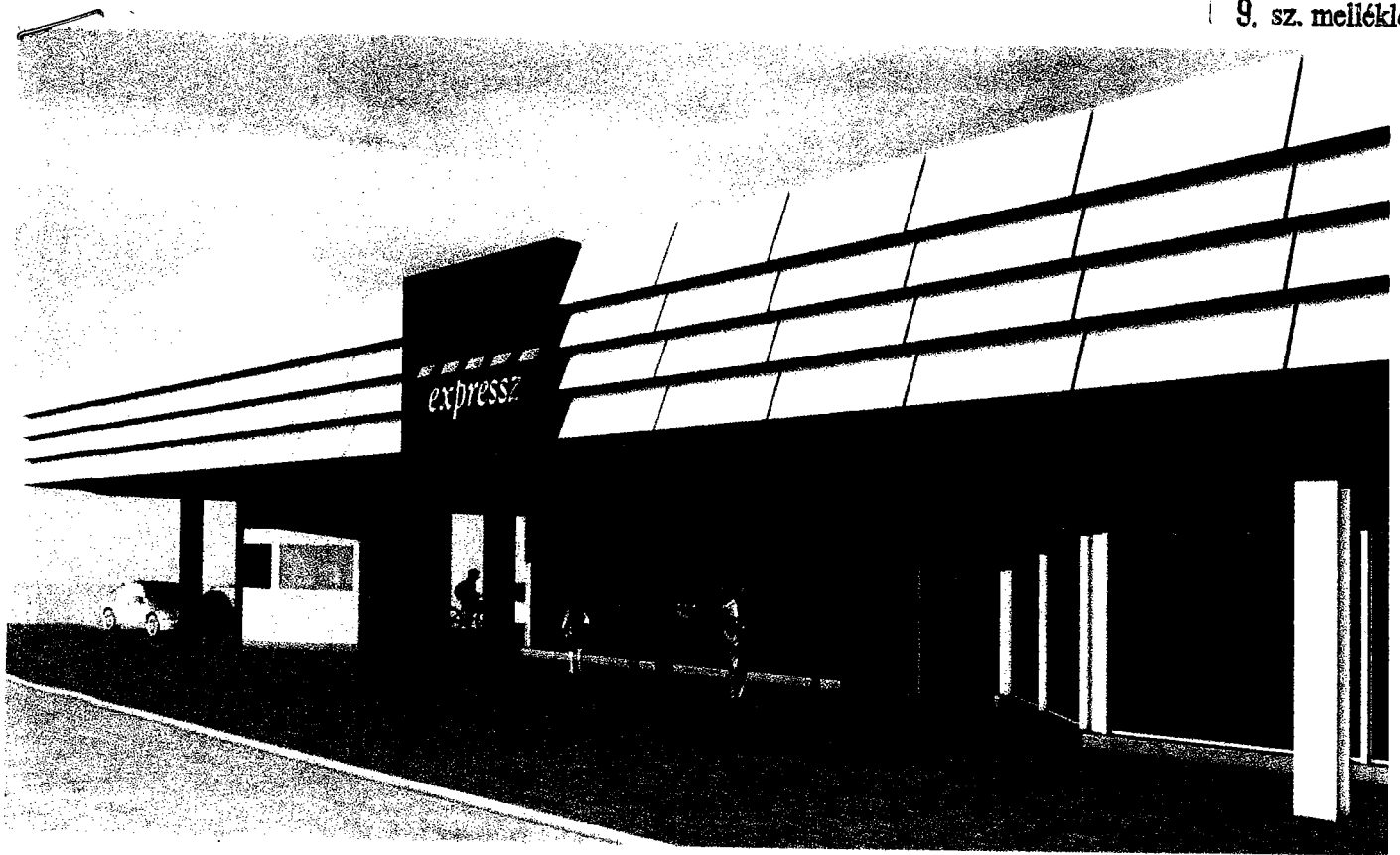


M

K

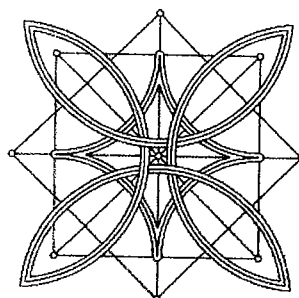
6. sz. melléklet

CSEPEL, SZENT LÁSZLÓ u. - TESCO EXPRESSZ	CSEVAK részre átadott üzlet	ÁFA	ÖSSZESEN ÁFA-val
MAGASÉPÍTÉS			
1. Szerkezetépítés	661 111	132 222	793 333
1.1. Pincefödém lokális megerősítése	0	0	0
1.2. Kőműves munkák	0	0	0
1.3. Aljzat kialakítása	661 111	132 222	793 333
2. Homlokzat	0	0	0
2.1. Homlokzati portálok	0	0	0
2.2. Homlokzati változtatások	0	0	0
3. Külső nyílászárók összesen	0	0	0
3.1. Vagyonvédelmi rács hátsó homlokzaton	0	0	0
3.2. Biztonsági fólia főhomlokzaton	0	0	0
4. Szerelt falak összesen:	0	0	0
4.1. Szerelt falak	0	0	0
5. Álmennyezetek összesen	499 861	99 972	599 833
5.1. Kazettás ásványgyapot álmennyezet	499 861	99 972	599 833
6. Belső nyílászárók összesen	2 575 000	515 000	3 090 000
6.1. Belső nyílászárók	1 508 333	301 667	1 810 000
6.2. PVC lengőajtók	1 066 667	213 333	1 280 000
7. Padlóburkolatok és lábazatok összesen	424 167	84 833	509 000
7.1. Ragasztott kerámia burkolat, csak eladótérben	362 500	72 500	435 000
7.2. Ragasztott kerámia burkolat, kiszolgáló területen	61 667	12 333	74 000
8. Falburkolatok, festések összesen	187 500	37 500	225 000
8.1. Csempe burkolatok	79 167	15 833	95 000
8.2. Festés gipszkarton falakra	108 333	21 667	130 000
9. Lakatos szerkezetek	1 125 000	225 000	1 350 000
9.1. Tetőútörések, kiváltások	166 667	33 333	200 000
9.2. Gőngyöltető	958 333	191 667	1 150 000
MAGASÉPÍTÉS ÖSSZESEN	5 472 639	1 094 528	6 567 167
ELEKTROMOSSÁG			
1. Lámpatestek, fényforrások	625 000	125 000	750 000
1.1. Új lámpatestek eladótérben	583 333	116 667	700 000
1.2. Új lámpatestek kiszolgáló területen	41 667	8 333	50 000
2. Tartószerkezetek, védőcsövek összesen	83 333	16 667	100 000
2.1. Kábelhálikák	41 667	8 333	50 000
2.2. Védőcsövek	41 667	8 333	50 000
3. Kábelek	150 000	30 000	180 000
3.1. Vezetékek, kábelek	150 000	30 000	180 000
4. Elosztó berendezések	500 000	100 000	600 000
4.1. ELMŰ mérőhely kiépítés engedélyeztetés	375 000	75 000	450 000
4.2. Elosztó berendezés	125 000	25 000	150 000
4.3. Fázisjavítás 35 Kvar	0	0	0
5. Szerelvények	640 000	128 000	768 000
5.1. Kapcsolók, dugaszoló aljzatok	416 667	83 333	500 000
5.2. Mozgáskészülékek	223 333	44 667	268 000
6. EPH hálózat	433 333	86 667	520 000
6.1. EPH hálózat	433 333	86 667	520 000
Erőáramú munkák összesen:	2 431 667	486 333	2 918 000
6. Gyengeáramú rendszerek:	250 000	50 000	300 000
6.1. Tűzjelző berendezés átalakítása	250 000	50 000	300 000
6.2. Épületfelügyeleti rendszer	0	0	0
ELEKTROMOS MUNKÁK ÖSSZESEN	2 681 667	536 333	3 218 000
GÉPÉSZET			
1. Vízellátás	291 667	58 333	350 000
1.1. vízsz. ber. tárgyak, szerelvények:	166 667	33 333	200 000
1.2. HMV ellátás, melegvíz szolgáltatás.	125 000	25 000	150 000
2. Csatornázás	175 000	35 000	210 000
2.1. csatorna átvételkezdés, átalakítások:	50 000	10 000	60 000
2.2. csatornázási szerelvények, padlóösszelevezők:	125 000	25 000	150 000
2.3. zsírfogó és zsíros szennyvíz szerelés:	0	0	0
2.4. mobil zsírfogók:	0	0	0
3. Tűzvíz	0	0	0
3.1. tűzcsap szerelvény és átvételkezdés	0	0	0
4. Gázellátás	83 333	16 667	100 000
5. Fűtés	415 000	83 000	498 000
5.1. hőközpont	208 333	41 667	250 000
5.2. csőhálózat:	40 000	8 000	48 000
5.3. radiátoros fűtés	166 667	33 333	200 000
6. Hűtés	208 333	41 667	250 000
6.1. split klíma berendezés	208 333	41 667	250 000
7. Szellőzés:	1 150 000	230 000	1 380 000
7.1. csőhálózat, ventilátorok, anemosziók:	1 083 333	216 667	1 300 000
7.2. pékségi kemencék hő- és gőzszivárgása:	0	0	0
7.3. melléképítmények kiegészítő elszívása:	66 667	13 333	80 000
7.4. légkezelő berendezés	0	0	0
7. Épületgépészeti automatika	0	0	0
GÉPÉSZET ÖSSZESEN	2 323 333	464 667	2 788 000
ÖSSZESEN	10 477 639	2 095 528	12 573 167



CSIKÓS
ÉPÍTÉSZKÖR
2008.X.01.

Tervező: CSIKÓS ISTVÁN
Munkatárs: CSÁK NIKOLETTA



LÁTVÁNYTERVEK

I.

TESCO EXPRESSZ
CSEPEL, KOSSUTH UTCA 70.

8. melléklet

A Tesco Bérlemény közműkapacitásai

víz-csatorna: 1m ³ /nap
távhő: 45 kW (önálló új mini hőközponttal)
elektromos: 140 kW / 3x250 A

M K

10. számú Melléklet

Kapcsolattartó személyek listája

Tesco Global Áruházak ZRt			
Kiss Balázs	Tesco / Beruházási pénzügyi vezető	20/827-6336	kiss_balazs@hu.tesco-europe.com
Takács Árpád	Tesco / Hálózatfejlesztő	20/827-2935	atakacs6@hu.tesco-europe.com
Csevak Zrt			
Szenteczky János	Vezérigazgató	1/276-6934	szenteczky.janos@csevak.hu
Dr Vas Tamás	Jogtanácsos	1/276-6934	vas.tamas@csevak.hu
Feszt Andrea	Helységgazdálkodó	1/276-6934	feszt.andrea@csevak.hu

Handwritten signatures: