

A BALATONI HAJÓZÁSI ZRT. ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI (ÁSZF)
A HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉSEKHEZ

I. A BÉRLET TÁRGYA

1. A Balatoni Hajózási Zrt. (BAHART) a Bérelővel kötött egyedi bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) keretében bérbe adja, Bérelő bérbe veszi a BAHART kizárólagos tulajdonát képező, az egyedi bérleti szerződésben pontosan körülírt ingatlan(oka)t (a továbbiakban: Bérlemény).
2. A Bérleti Szerződés aláírásával Bérelő kijelenti és elismeri, hogy a Bérleményt a hozzátartozó területekkel együtt megtekintette, és ezen megtekintett állapot alapján köt szerződést a Bérbeadóval. Mindez akkor is irányadó, ha a Felek egyező megállapítása alapján a Bérlemény a megtekintéskor fennálló állapotában, külön átalakítás/felújítás nélkül nem alkalmas a Szerződés céljának megfelelő üzemelésre. Ilyen esetben Bérelő tehát semmilyen körülmények között nem hivatkozhat arra, hogy a Bérlemény alkalmatlan a Szerződés céljának elérésére és e jogcímen sem kártérítést, sem egyéb követelést nem támaszthat Bérbeadóval szemben.
3. Amennyiben Bérelő bármely oknál fogva nem gyakorolta a Bérlemény előzetes megtekintésének jogát, utóbb nem élhet a Bérlemény állapotával kapcsolatos kifogással, erre hivatkozással sem kártérítést, sem egyéb követelést nem támaszthat Bérbeadóval szemben.
4. A Bérleti Szerződés tárgyát képező Bérleményhez parkolóhely nem jár automatikusan, az egyedi kérelem alapján igényelhető Bérbeadótól. A parkolóhely biztosítása Bérbeadó egyedi mérlegelési jogkörébe tartozik, az e tárgyú kérelem elutasítása esetén Bérelő semmilyen igénnyel nem léphet fel Bérbeadóval szemben. Amennyiben Bérbeadó parkolóhelyet biztosít Bérelőnek, ennek ténye a Bérleti Szerződésben kerül rögzítésre.
5. Bérbeadó külön térítés nélkül biztosítja, hogy a Bérleti Szerződésben megjelölt útvonalon Bérelő az Bérleményt kistehergépjárművel közelítse meg annak áruval történő feltöltése céljából. Az árufeltöltés megtörténte után azonban a gépjármű távozni köteles.

II. A BÉRLETI SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE ÉS IDŐTARTAMA

1. A Bérleti Szerződés hatályba lépésének feltétele
 - a) 3 (három) évet nem meghaladó tartamú Bérleti Szerződés esetén a jelen ÁSZF IV.1. pontjában meghatározott éves kaució Bérelő általi megfizetése és annak Bérbeadó bankszámlájára történő megérkezése;
 - b) 3 (három) évet meghaladó tartamú Bérleti Szerződés esetén az a) pontban foglalt feltételen túl a jelen ÁSZF VII.21. pontjában foglalt közjegyzői okirat Bérelő általi átadása Bérbeadó részére;
 - c) bármely tartamú Bérleti Szerződés esetén Bérelő tevékenységének végzéséhez szükséges engedélyek megszerzése és Bérbeadó részére történő bemutatása legkésőbb a Bérlemény használatbavételét megelőzően.
2. A Bérleti Szerződés – hacsak a Felek egyedileg másként nem állapodnak meg – a Bérleti Szerződésben megjelölt határozott időre jön létre. Amennyiben Bérelő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig - a Bérbeadó vagyongazdalkodas@balatonihajozas.hu e-mail címére vagy székhelyére - írásban közölt nyilatkozatával nem kezdeményezi Bérbeadónál a Szerződés meghosszabbítását, vagy kezdeményezi, de Bérbeadó azt elutasítja, a bérleti jogviszony a határozott idő lejártával megszűnik. Megszűnik a bérleti jogviszony a határozott idő lejártával a Bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata és új Bérleti Szerződés megkötése hiányában is. Az ezek nélkül történő továbbhasználat tehát jogellenes, az nem változtatja a Bérleti Szerződést határozatlan idejű szerződéssé.

3. Amennyiben nem kerül sor a Bérleti Szerződés meghosszabbítására, a határozott idő lejártával Bérló a Bérleményt nem használhatja tovább, és a jelen ÁSZF VII.15. pontjában foglaltak szerint köteles eljárni.
4. Amennyiben sor kerül a Bérleti Szerződés meghosszabbítására, Bérló a kaució – jelen ÁSZF IV.1. pontja szerinti - igazolt megfizetése esetén jogosulttá válik arra, hogy a Bérleményben lévő és nehezen mozgatható ingóságait a Bérleményben tárolja a rendeltetésszerű használat újbóli megkezdéséig. A Bérlemény kulcsát azonban ez esetben is köteles Bérbeadónak az előző Bérleti Szerződés lejártának időpontjában átadni és a Bérleménybe ezt követően kizárólag a Bérbeadó engedélyével és felügyelete mellett léphet be.

III. A BÉRLEMÉNY BIRTOKBAADÁSA

1. A Bérlemény - akár első, akár újbóli - birtokbaadására a kaució és az esedékes bérleti díj igazolt megfizetését, valamint a személyszállítási szerződés bemutatását követően kerül sor, melyről Felek Birtokbaadási Jegyzőkönyvet vesznek fel. Ebben rögzítik a Bérlemény kulcsai átadásának megtörténtét, a közműórák aktuális állását, a Bérlónek átadott felszerelési és berendezési tárgyakat, a Bérlemény állapotát, az esetleges hibákat és minden mást, amit bármelyik Fél szükségesnek tart.
2. Bérbeadó a birtokbaadás napjáig, Bérló a birtokbaadás napjától viseli a Bérlemény terheit, illetve húzza annak hasznait.

IV. KAUCIÓ

1. Bérló a Bérleti Szerződés aláírásának időpontjáig a Bérleti Szerződésben meghatározott mértékű kaució megfizetésére és annak a Bérleti Szerződés aláírásának időpontjában történő igazolására köteles. Bérbeadó az igazolás megtörténtét a Bérleti Szerződés aláírásával ismeri el.
2. Amennyiben
 - a. Bérló a bérleti díjjal, vagy a közüzemi díjak bármelyikével fizetési késedelembe esik, illetve
 - b. az ingatlanban olyan kár keletkezik, amely Bérlónek felróható, továbbá ha
 - c. Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondással kénytelen élni,

Bérbeadó a kaució egészét vagy arányos részét visszatarthatja. Amennyiben a Bérleti Szerződés fennállása alatt a kaució összege részben vagy egészben felhasználása kerül, Bérló köteles azt a Bérbeadó e tárgyú felhívásától számított 5 napon belül kiegészíteni.

3. Amennyiben a jelen ÁSZF IV.2. pontjában foglaltakra nem kerül sor, a bérleti jogviszony megszűnéskor Bérbeadó a kaució összegét a közüzemi díjak befizetésének Bérló általi igazolását követően teljes egészében, kamat fizetése nélkül visszafizeti Bérlónek.

V. BÉRLETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK ÉS AZOK MEGFIZETÉSE

1. Bérló a bérleti díjat a Bérleti Szerződésben meghatározottak szerint egy összegben előre, vagy az ott rögzített ütemezésben, legkésőbb a Bérlemény használatbevételét megelőzően, a Bérbeadó által

kiállított számla ellenében, a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles a Bérbeadó Bérleti Szerződésben meghatározott bankszámlájára történő átutalással megfizetni.

2. Amennyiben Bérelő a Bérleti Szerződésben meghatározott fizetési határidőig nem kap számlát Bérbeadótól, annak hiányát köteles jelezni Bérbeadó felé.
3. Bérelő a bérleti díjat abban ez esetben is köteles maradéktalanul megfizetni, ha a Bérlemény használatára saját érdekkörében felmerült okból nem kerül sor.
4. A bérleti díjon felül Bérlőt terheli a Bérlemény teljes rezszi és üzemeltetési költsége (közüzemi díjak: gáz-, víz-, és csatornadíj, villamos energia díja, szemétszállítási díj, biztosítások stb.), valamint a működési feltételek biztosításának költségei. Bérelő e költségeket a Bérbeadó választása alapján akként viseli, hogy
 - a) a Bérleti Szerződés alapján a szolgáltatóval szerződést köt, a mérőórákat a saját költségén a nevére átíratja, és a közüzemi díjakat a szolgáltatóknak közvetlenül fizeti meg.
 - b) a Bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjakat a Bérbeadó által kiállított számlán megjelölt fizetési határidőre és Bérbeadó bankszámlájára történő átutalással kiegyenlíti. Ez esetben Bérbeadó a szolgáltató által kiszámlázott közüzemi díjon felül kezelési költséget számít fel, mely saját számlájában feltüntetésre kerül. Bérelő a közüzemi díj és a kezelési költség együttes összegének megfizetésére köteles.

A költségviselés Bérbeadó által kiválasztott módja a Bérleti Szerződésben kerül rögzítésre.

Az elektromos teljesítmény-lekötés túllépése, illetve szabálytalan áram-, és vízvételzés esetére Bérbeadót ért károk tekintetében Bérelő teljes anyagi felelősséggel tartozik.

5. Bérbeadó ellátási kötelezettséget nem vállal, amennyiben a víz-, csatorna-, vagy áramellátás akadozik, vagy szünetel, a Bérbeadót ezzel kapcsolatban felelősség nem terheli, Bérelő ezzel kapcsolatosan díjszökkentésre, - visszatérítésre, kártérítésre, egyéb jogcímű követelésre nem jogosult.
6. Bérelő a jelen Szerződés alapján őt terhelő fizetési kötelezettségekkel szemben beszámításra, visszatartásra nem jogosult, tartozását harmadik személyre nem ruházhatja át, mindkét esetre kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával kerülhet sor.
7. Bérelő a Bérbeadó számlájának kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban emelhet kifogást a számla ellen. Amennyiben Bérelő ezen időtartamon belül nem él a kifogásolás jogával, vagyis a kifogást igazoltan nem veteti át Bérbeadóval, és azt ajánlott postai küldeményként sem adja postára, akkor a számlát Bérelő részéről elfogadottnak kell tekinteni. Ez esetben a számla kifizetésének határideje a számla kézhezvételétől számított 8 nap.
8. Bérelő a bérleti díj és egyéb, a jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének késedelmes megfizetése esetén a késedelem idejére 6 % mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.
9. A bérleti díj és egyéb, a Bérleti Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettség Bérelő általi késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó jogosult a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény rendelkezései szerint a Bérlőtől behajtási költségátalányt követelni az alábbiak szerint:
 - a behajtási költségátalány megfizetése nem mentesíti Bérlőt a késedelem egyéb jogkövetkezményei alól, a kártérítésbe azonban a behajtási költségátalány összege beszámít,
 - a behajtási költségátalányt a Bérbeadó a késedelem bekövetkezésétől számított egy éves jogvesztő határidőn belül követelheti,
 - a behajtási költségátalány követelése esedékességének időpontja önkéntes teljesítés esetén ennek időpontja, önkéntes teljesítés hiányában a teljesítésre való első felszólítás időpontja;

- a behajtási költségátalány összege független a késedelemmel érintett pénztartozás összegétől és a késedelembe esés időpontjától és időtartamától, és
 - akkor is követelhető, ha a Bérbeadónak tételesen kimutatható behajtási költsége nem merült föl, és
 - a Bérlő a behajtási költségátalány megfizetésére nem köteles, ha az erre irányuló bérbeadási igény érvényesítése során a késedelmét kimenti.
10. Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és egyéb költségek erejéig zálogjog illeti meg a Bérlőnek a Bérleménybe bevitt vagyontárgyain. Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítást. Ha a Bérlő a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt kifogásolja, hogy a Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítást is megakadályozta, Bérbeadó 8 (nyolc) napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. Ha a Bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó a dolognak a Bérlő költségén való visszaszállítást követelheti. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

VI. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérbeadó vagy meghatalmazott képviselője előzetes bejelentést követően, nyitvatartási időben jogosult ellenőrizni a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, a Bérlőt terhelő kisebb karbantartási, javítási kötelezettségek elvégzését, teljesítését. Bérlő a saját távollétében és nyitvatartási időn túl is köteles biztosítani a Bérbeadó képviselőjének a Bérleménybe való bejutását (gépjárművel és gyalogosan egyaránt), amennyiben az káresemények elkerülése és/vagy elhárítása érdekében szükséges. A Bérbeadó által gyakorolható belépési jog kiterjed a Bérbeadó által felhatalmazott bármely személyre, beleértve munkavállalóit, felügyelőit, szerződő partnereit, vállalkozóit is.
2. Bérbeadó, illetve képviselője jogosult élet- és/vagy vagyonbiztonság veszélye esetén - amennyiben a Bérlő erről történő értesítésére már nincs lehetőség, illetve az ebből fakadó késedelem súlyos következményekkel járna - a Bérleményekbe akár zárfeltörés útján bejutni.
3. Bérbeadó jogosult a Bérleménybe bevezetett közművek kikapcsolására, ha a Bérlő a közüzemi díjakkal kapcsolatos bármely fizetési kötelezettségét megszegi és e szerződésszegést a Bérbeadó felszólításának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül nem orvosolja.
4. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleményre is kiterjedően tűz-, víz- és elemi károokra vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik, és azt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt fenntartja.
5. Bérbeadó köteles gondoskodni a Bérlemény karbantartásáról, a Bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Bérbeadó a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségét
 - a. életveszélyt okozó, a Bérlemény állagát veszélyeztető, továbbá a Bérlemény rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén késedelem nélkül;
 - b. egyéb esetben a Bérlemény karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg köteles teljesíteni.

Bérbeadó a fenti munkálatok megkezdése előtt, megfelelő időben köteles Bérlőt a tervezett munkálatokról és azok várható időtartamáról írásban tájékoztatni.
6. Bérbeadó a Bérlemény közelében tervezett nagymértékű beruházásról annak megkezdése előtt 30 nappal köteles Bérlőt értesíteni, melynek megtörténte esetén Bérlő a Bérbeadóval szemben semmilyen okból és semmilyen jogcímen kártérítéssel és vagy egyéb követeléssel nem élhet. Bérbeadó e beruházásokat lehetőség szerint a nyári szezonon (.....) kívüli időszakban végzi el.

7. Ha Bérbeadó bármilyen külön engedményt tenne bármely Bérlőnek külön megállapodás vagy egyedi mérlegelés alapján, ilyen esetben Bérbeadó nem köteles azonos vagy hasonló engedményt biztosítani más Bérlőknek és más Bérlők ezzel kapcsolatban nem támaszhatnak semmilyen igényt Bérbeadóval szemben.

VII. BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérlő a Bérleményt kizárólag a Bérleti Szerződésben meghatározott tevékenységre és célból, továbbá rendeltetészerűen használhatja. A Bérlemény eltérő célú használatához Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyét köteles kérni. Bérlő köteles betartani valamennyi vonatkozó jogszabályt, valamint az illetékes állami és önkormányzati hatóságoknak a Bérleményben folytatott üzleti tevékenységre vonatkozó valamennyi határozatát. Bérlő különösen eleget tesz valamennyi olyan követelménynek, amely az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges, továbbá valamennyi egészségügyi és biztonsági előírásnak. Bérlő köteles betartani továbbá a hulladékra és veszélyes hulladékra, annak kezelésére és elszállítására vonatkozó valamennyi előírást.
2. A Bérlő által folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi engedély beszerzése – mint a Bérleti Szerződés hatályba lépésének feltétele - és ezen engedély bérleti jogviszony fennállása alatti megléte Bérlő kötelezettsége és felelőssége; amennyiben a jelen ÁSZF II.1.c) pontjában foglalt határidőig az engedélyek beszerzésére nem kerül sor, vagy a bérleti jogviszony fennállása alatt Bérlő engedélyét bármely okból visszavonják, korlátozzák, Bérlő a tevékenységet nem jogosult folytatni, nem mentesül ugyanakkor a bérleti díjfizetési kötelezettség alól.
3. Bérlő a tevékenysége folytatásához szükséges feltételeket saját költségén köteles biztosítani.
4. Bérlő által folytatott tevékenységgel összefüggésben keletkező valamennyi adófizetési kötelezettség, valamint a tevékenység nem jogszerű végzése következtében kiszabásra kerülő bármely bírság vagy bírság jellegű egyéb fizetési kötelezettség Bérlőt terheli.
5. Bérlő mindennemű tevékenységét saját felelősségére és kárveszélyére végzi. Bérlő felelős minden olyan többletköltségért és kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
6. Bérlő kizárólagosan felel a Bérlemény és annak berendezése megóvásáért, a Bérleménybe lépő, nem Bérbeadó érdekkörébe tartozó személyek (vásárlók, alkalmazottak, szállítók és más szerződő felek) magatartásáért (felelősségbiztosítás).
7. Bérlő tudomással bír arról, hogy a Bérlemény közvetlen közelében térfigyelő kamerákat működtet. Bérbeadó kijelenti, hogy az üzemeltetésében lévő biztonságtechnikai rendszer elemei által gyűjtött adatok kezelése megfelel a személy - és vagyonvédelmi, valamint magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvény, valamint az információs önrendelkezési jogról, és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleti Szerződés megszegése, vagy a Bérbeadó által valószínűsített bármely jogszabálysértő tevékenység végzése, továbbá bűncselekmény gyanúja esetén Bérbeadó jogosult a rögzített adatok felhasználására. Bérbeadó a felvételeket kizárólag hatósági eljáráshoz, jogszabályoknak megfelelő feltételek esetén adja át.
8. Bérlő tudomással bír arról, hogy Bérbeadó a Bérleményre is kiterjedően külsős céggel vagyonvédelmi szerződést kötött. Bérlő a Bérleti Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlemény megközelítéséhez szükséges be-, és kilépéskor őt és csomagjait, továbbá gépjárművét a vagyonvédelemért felelős cég munkatársa szükség esetén megvizsgálja.
9. Bérlő a Bérleti Szerződés teljes időtartama alatt köteles saját költségére a Bérleményben, annak

területén elhelyezett ingóságaira teljes körű, valamennyi kockázatra kiterjedő ingóbiztosítást, továbbá a Bérelő által végzett tevékenységre tekintettel teljes körű felelősségbiztosítást fenntartani. E biztosítások célja, hogy a káresemények bekövetkezése esetén a Bérelő teljes körű biztosítási védelemmel rendelkezzen mind a saját kárának fedezésére, mind a Bérbeadónak vagy harmadik személynek okozott károk megtérítésére. Ennek megfelelően valamennyi biztosításnak teljes körűnek, vagyis valamennyi ésszerűen lehetséges kockázatra kiterjedőnek kell lennie. Amennyiben a biztosítások nem fednek le valamely kockázatot, vagy a fedezeti összeg nem elegendő a felmerült károk teljes megtérítésére, ez esetben Bérelő nem követelheti Bérbeadótól a biztosítással nem fedezett károk megtérítését. Bérelő köteles a biztosítás fennállását, tartalmát és az esedékes biztosítási díj befizetését a Bérleti Szerződés megkötését követő 15 napon belül külön felszólítás nélkül, azt követően a Bérbeadó felszólítására annak kézhezvételétől számított 3 napon belül igazolni.

10. Bérelő fokozottan ügyel a környezetvédelmi rendelkezések betartására, köteles a Bérlemény tisztántartásáról, takarításáról, valamint a tevékenysége során képződő hulladék elszállíttatásáról saját költségén gondoskodni. Bérelő a Bérleti Szerződésben nevesített tevékenysége végzéséhez szükséges eszközök kivételével még ideiglenes jelleggel sem tárolhat a Bérlemény területén tűz- és robbanásveszélyes anyagot.
11. A Bérlemény kisebb karbantartási, javítási munkálatainak elvégzése a Bérelő kötelezettsége és költsége. Bérelő haladéktalanul köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérleményt a károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok (állagmegóvás, értéknövelő beruházás) elvégzésének szükségessége merül fel. Kárenyhítési kötelezettségének azonban Bérelő a Bérbeadó intézkedéséig is köteles maradéktalanul eleget tenni.
12. Bérelő köteles túrni, hogy a Bérbeadó a Bérlemény állagának megóvásához szükséges munkálatokat elvégezze. Bérelő a Bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére a Bérbeadóval előre egyeztetten elvégezheti, ha azokat a Bérbeadó nem végzi el.
13. Bérelő a Bérleményt vagy annak egy részét kizárólag a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása mellett adhatja albérletbe harmadik személy részére, vagy engedheti át időlegesen a használatot. Ha a Bérelő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérelő és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a Bérleményt maga használta volna. Ha a Bérelő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül adta albérletbe vagy engedte át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
14. Amennyiben Bérelő vagy a Bérleményt használó személyek magatartása miatt a Bérleményben kár keletkezik, úgy Bérelő köteles - a Bérbeadó választása szerint - a hibát kijavítani, vagy a kárt megtéríteni.
15. Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése előtt 30 nappal, vagy a Bérbeadó által megjelölt időpontban köteles megengedni, hogy az, aki a Bérleményt bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse. Bérelő köteles túrni továbbá, hogy a Bérleti Szerződés felmondási ideje alatt vagy a Bérleti Szerződés lejártá előtt 30 napig Bérbeadó a „Kiadó” feliratú táblát vagy egyéb hasonló jelzést, hirdetményt a Bérlemény bármely részén elhelyezzen.
16. Bérelő a Bérleti Szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése vagy megszüntetése esetén köteles a Bérleményt a megszűnés napjától számított legkésőbb 8 napon belül - mindenféle elhelyezési igény vagy cserehelyiség biztosítása nélkül - tisztán, rendben, legalább a birtokbaadásnak megfelelő állapotban Bérbeadónak visszaadni, Bérbeadót a Bérlemény birtokába visszabocsátani, függetlenül attól, hogy a Bérleti Szerződés megszűnésével/megszüntetésével egyetért, vagy azt vitatja. A Bérlemény Bérbeadónak történő visszaadásának megtörténtéről Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell többek között a közműorák állását, a Bérelő által visszaadott felszerelési és berendezési tárgyakat és azok állapotát, a visszaadott terület állapotát, az esetleges hibákat és minden mást, amit bármelyik fél szükségesnek tart. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jegyzőkönyv aláírásával a Bérlemények valamennyi kulcsát visszaadja a Bérbeadónak.

17. Amennyiben Bérló a VII.16. pontban foglaltaknak nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az alábbiak közül valamelyik intézkedés, vagy választása szerint valamennyi intézkedés megtételére:
- megakadályozhatja a Bérlemény Bérló általi további használatát vagy hasznosítását,
 - felfüggesztheti a Bérlemény közműszolgáltatásainak szolgáltatását (azaz elzárja a gáz-, víz és elektromos áramszolgáltatást és kikapcsolhatja a fűtés- és a légkondicionáló rendszereket);
 - jogosan behatolhat a Bérleménybe és,
 - eltávolíthatja onnan az ingóságokat és a Bérló költségén tárolhatja őket,
 - lecserélheti a zárat és
 - megakadályozhatja, hogy a Bérló vagy a Bérló nevében eljáró bármely egyéb személy belépjen a Bérleménybe.
18. Ha a Bérló nem tesz eleget a VII.16. pontban foglalt kiürítési és visszaadási kötelezettségének, köteles a Bérleményben való további bennmaradás idejére használati díjat fizetni a Bérbeadó részére, amely a megszüntetés időpontjában érvényes bérleti díj kétszeresével megegyező összeg.
19. Bérbeadó a VII.17. pontban foglalt intézkedéseinek foganatosítása során, azzal összefüggésben a Bérló Bérleményben lévő ingóságai tekintetében keletkezett esetleges kárát felelősséget nem vállal, e kárt Bérló viseli.
20. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a VII.17. pontban foglaltak alkalmazásával kapcsolatban felmerülő minden szükséges és igazolt költséget megtéríti Bérbeadónak.
21. A 3 (három) évet meghaladó tartamú Bérleti Szerződés kötése esetén Bérló a Bérleti Szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül köteles Bérbeadónak átadni a VII.15. pontban foglalt kötelezettségvállalását tartalmazó közjegyzői okiratot („**Helyiség Kiürítésére vonatkozó Nyilatkozat**”), melyben Bérló egyúttal hozzájárul a VII.17. pontban foglaltak alkalmazásához. A Helyiség Kiürítésére vonatkozó Nyilatkozat kötelező tartalmát a jelen ÁSZF I., II. III. fejezete, VII. fejezetének 16-20. pontjai, valamint a IX. fejezete és a Bérleti Szerződés e fejezetek alapján felhívott rendelkezései képezik.
22. Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén kizárólag a tulajdonát képező olyan berendezési és felszerelési tárgyak, illetve egyéb vagyontárgyak elvitelére jogosult, melyek a Bérleménnyel nem lettek tartósan egyesítve.
23. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérló által esetlegesen kialakított közművek térítésmentesen kerülnek a Bérbeadó tulajdonába.

VIII. A BÉRLEMÉNY ÁTALAKÍTÁSA

- Bérló a Bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján és a vonatkozó tervek, valamint a várható költségeket részletesen feltüntető árajánlat Bérbeadó részére történő bemutatását követően végezhet felújítást, a Bérlemény állagát érintő értéknövelő beruházást, vagy bármilyen átalakítást, érte ezalatt az áramkapacitás bővítését is. Felek a Bérló által elvégzendő átalakítás, beruházás esetében kizárják a közös tulajdon keletkezésének lehetőségét, és a ráépítéssel (hozzáépítéssel) történő tulajdonszerzés lehetőségét.
- Bérló legkésőbb a beruházás megkezdését megelőző 30 nappal köteles a tervezett munkálatokról Bérbeadót írásban tájékoztatni, a munkálatok végrehajtásának engedélyezése céljából. Valamennyi, a Bérló által végzendő beruházás a Bérbeadó előzetes jóváhagyásához kötött, még abban az esetben is, amennyiben az építési hatóság előírásai szerint az engedély nélkül megvalósítható.
- Bérló a munkálatok megkezdése előtt saját költségén köteles beszerezni minden olyan hatósági és egyéb engedélyt, amely az esetleges átalakítási és továbbépítési munkálatok elvégzéséhez szükséges. Ezen túlmenően Bérló köteles az illetékes hatóságok által előírt valamennyi biztonsági előírásnak eleget tenni.

4. Bérő az átalakítási, felújítási, korszerűsítési munkálatokat oly módon köteles végezni, hogy a környezetét a lehető legkisebb mértékben ne zavarja. Bérő köteles betartani a munkavégzésre vonatkozó szabályokat. A Bérő által használt berendezéseknek, anyagoknak meg kell felelniük az EU-beli gyártási ország, vagy az EU-n belüli első forgalomba hozatali ország szabványainak. Bérő egy személyben szavatolja az általa végzett munkálatok kivitelezéséhez felhasznált valamennyi anyag minőségét, ill. berendezés rendeltetésszerű használatát, amíg azok a Bérleményben találhatóak. Bérőnek gondoskodnia kell arról, hogy azok megfelelően legyenek tárolva. Bérbeadó nem felelős a Bérő berendezéseiben, ill. az anyagokban esetlegesen bekövetkező kárért.
5. A Bérbeadó által elfogadott és jóváhagyott értéknövelő beruházások költségeinek viseléséről Felek minden esetben külön állapodnak meg.
6. Bérő a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból történő megszűnése esetén, semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.

IX. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, MEGSZÜNTETÉSE

1. A Bérleti Szerződés megszűnik:
 - a) a Bérleti Szerződésben meghatározott idő lejártával;
 - b) ha a Felek a Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - c) ha a Bérlemény megsemmisül;
 - d) ha az arra jogosult felmond;
 - e) ha a Felek bármelyike jogutód nélkül megszűnik.
2. Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződést 30 napos felmondási idővel, indokolás nélküli rendes felmondással megszüntetni.
3. Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződést a Bérelő súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatályú rendkívüli felmondással megszüntetni. A Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül különösen, de nem kizárólagosan:
 - a) ha Bérelő a Bérleményt nem a Bérleti Szerződésben meghatározott célra használja és ezzel a magatartásával a Bérbeadó által közölt, következményekre is figyelmeztető írásbeli felszólítás ellenére, az ott megjelölt 5 (öt) napos határidő alatt sem hagy fel. Az 5 napos határidő eredménytelen elteltét követően gyakorolható felmondás azonnali hatályú, mely esetben a bérleti jogviszony azonnali hatállyal megszűnik.
 - b) ha a Bérelő a bérleti díjat vagy a Bérlemény fenntartásával járó egyéb költséget (pl. közművek stb.) az annak megfizetésére megállapított időpontig nem fizeti meg. Ebben az esetben Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak 5 (öt) napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó minden további intézkedés nélkül jogosult a Bérleti Szerződés azonnali hatállyal történő felmondására, mely esetben a bérleti jogviszony azonnali hatállyal megszűnik.
 - c) ha a Bérelő a kaució Bérbeadó általi felhasználása esetén annak összegét a Bérbeadó felszólítása ellenére, a felszólítás kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül nem egészíti ki. Az 5 napos határidő eredménytelen elteltét követően gyakorolható felmondás azonnali hatályú, mely esetben a bérleti jogviszony azonnali hatállyal megszűnik.
 - d) ha a Bérelő a Bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül albérletbe adta a Bérleményt, vagy a annak egy részét, vagy annak használatát egészben vagy részben másnak átengedte.
 - e) ha a Bérelő bármely jogszabály rendelkezését megsérti, vagy vele szemben bűncselekmény gyanúja merül fel,
 - f) ha a Bérelő a bérlemény állagát súlyosan veszélyeztető magatartást tanúsít,
 - g) ha a Bérelő a Bérbeadó jó hírnevét, üzleti érdekét sértő magatartást tanúsít,
 - h) ha a Bérelővel szemben felszámolási, vagy csődeljárás elrendelésére kerül sor, vagy Bérelő adószámát felfüggesztik/törlik.
4. A Bérbeadó által gyakorolt rendkívüli felmondás esetén a Bérleti Szerződés időtartamának hátralévő részére számított bérleti díj teljes összege egy összegben válik esedékessé, illetve a Bérelő által már előre kifizetett bérleti díj Bérelő által nem követelhető vissza, arra Bérelő semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.
5. A Bérleti Szerződés Bérbeadó általi felmondása esetén a Bérleti Szerződés megszűnésének napja minden esetben a Bérbeadó által a felmondásban közölt megszűnés napja. Amennyiben Bérelő a Bérleti Szerződés megszűnését bármely okból vitatja, ez a körülmény nem érinti a Bérleti Szerződés VII. fejezetében írt rendelkezések alkalmazását.

6. Bérló a Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással akkor mondhatja fel, ha

- a) a Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérló írásbeli felszólítása ellenére az ott megjelölt, legkevesebb 8 napos határidő alatt sem biztosítja és ezzel Bérló tevékenységét lehetetlenné teszi,
- b) ha Bérbeadóval szemben felszámolási, csődeljárás elrendelésére kerül sor. Ebben az esetben a Bérbeadó köteles megtéríteni a Bérlónek a Szerződés idő előtti megszűnéséből eredő teljes, igazolt kárát.

X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A Bérleti Szerződéssel kapcsolatos bármely értesítést, nyilatkozatot, kérelmet stb. (továbbiakban: értesítés) írásba kell foglalni és a másik fél részére a jelen és a következő pontban foglaltak szerint továbbítani Jogi hatás csak a jelen pontban foglaltak szerint kézbesített értesítésekhez fűződik. Az értesítéseket az alábbi esetekben és az alábbi időpontokban kell közölni tekinteni

- a) személyes kézbesítés esetén haladéktalanul, az átvételi elismervényen megjelölt napon. Az átvételi elismervény lehet a kézbesített dokumentum egy példánya is, amin az átvevő fél aláírásával elismeri az átvételt;
- b) futárszolgálattal történő kézbesítés esetén a futárszolgálat által használt nyomtatványon az átadás időpontjaként megjelölt napon;
- c) e-mail üzenetben történő megküldés esetén az e-mailben szereplő küldés időpontja, kivéve abban az esetben, ha a küldési idő egyértelműen rossz. Ilyen esetben a tényleges küldés idejét kell figyelembe venni;
- d) ajánlott levél esetén a feladástól számított 5. munkanapon;
- e) tértivevénnyel ellátott postai kézbesítés esetén a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a címzett fél az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett fél az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” vagy „címzett ismeretlen” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza), a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon.

2. Az Értesítéseket csak az alább meghatározott kapcsolattartók részére lehet megküldeni:

Bérbeadó részére: Bérbeadó mindenkori beszerzési és vagyongazdálkodási vezetője

Bérló részére: Bérló törvényes képviselője

3. Ha a kapcsolattartói adatokban változás következett be, Felek kötelesek egymást erről a tényről a jelen pontban foglaltak szerint értesíteni, a kapcsolattartói adatokban történt változásról szóló szabályos értesítésig a korábbi címre kézbesített Értesítéseket megfelelően átvettnek kell tekinteni.

4. Bármely vita eldöntése, amely a Bérleti Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak

megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a tárgyalások útján való egyeztetések eredménytelensége esetére Felek alávetik magukat – értékhatártól függően – a Siófoki Járásbíróság vagy a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

5. A jelen ÁSZF-ben, továbbá a Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései megfelelően irányadók.

Siófok, 2016. szeptember 20.