

1 c. plál.: Pü. Ig.  
1 c. plál.: Szabó J.  
1 c. plál.: Ala  
1 más.: Bokor A.  
1 más.: Püski V.

2009 JAN 21

GHF - 130/2009 JAN 15.  
Főig - 718/2009  
7-158/2009  
2009 JAN 15.

**SE CAMPUS INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG**

mint Bérbeadó

és a

**SEMMELWEIS EGYETEM**

mint Bérelő

között létrejött

---

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

---

2008. december 30.

## TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET DEFINÍCIÓK ÉS ÉRTELMEZÉS.....	2
II. FEJEZET A SZERZŐDÉS TÁRGYA.....	3
III. FEJEZET A BÉRLEMÉNY KIALAKÍTÁSA.....	4
IV. FEJEZET A BÉRLET KEZDETE ÉS ANNAK IDŐTARTAMA.....	4
V. FEJEZET BÉRLETI DÍJ.....	4
VI. FEJEZET A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA.....	6
VII. FEJEZET A BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI.....	7
VIII. FEJEZET A BÉRLET MEGSZŰNÉSE.....	7
IX. FEJEZET A FELEK SZERZŐDÉSSZEGÉSE.....	8
X. FEJEZET A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA.....	10
XI. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK.....	11

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött 2008. december 50. napján (a "Szerződés")

az **SE CAMPUS INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**, a magyar jog alapján létrejött és működő társaság, amelynek székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-864854, mint bérbeadó (a továbbiakban "**Bérbeadó**")

és

a **SEMMEIWEIS EGYETEM**, a magyar jog alapján létrejött és működő felsőoktatási intézmény, amelynek székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26., mint bérlő (a továbbiakban "**Bérlő**")

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

között az alábbi feltételekkel.

### PREAMBULUM

**MIVEL** a Bérlő és a Bérbeadó között, a Semmelweis Egyetem által 2004. április 30-án részvételi felhívás közzétételével megindított "*Oktatási Központ Használata Szolgáltatásának Beszerzése*" tárgyú, tárgyalásos közbeszerzési eljárás eredményeként határozott idejű ingatlan bérleti és szolgáltatási szerződés (a "**Bérleti és Szolgáltatási Szerződés**") áll fenn oktatási- kutatási központ (az "**Oktatási-Kutatási Központ**") Bérbeadó általi megépítése, finanszírozása, üzemeltetése és Semmelweis Egyetem részére történő hosszútávú bérbeadása tárgyában, és

**MIVEL** a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésben foglaltaknak megfelelően a Bérbeadó a Budapest IX. kerület, belterület 37348/2 és 37348/3 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1096 Budapest, Thaly Kálmán u. 29-35. alatt található ingatlanon saját beruházásában, saját tulajdonaként felépítette az Oktatási-Kutatási Központnak helyt adó, mintegy bruttó 30.200 négyzetméter összterületű, oktatási és iroda funkciójú épületet (az "**Épület**"), és

**MIVEL** az Épület részét képezi egy, az Oktatási-Kutatási Központnak és így a Bérlő által a Bérleti és Szolgáltatási Szerződés alapján bérbe vett területnek részét nem képező Parkoló Létesítmény is, és

**MIVEL** a Bérlő az Oktatási-Kutatási Központban végzett tevékenysége ellátása és az Oktatási-Kutatási Központ dolgozói és használói részére parkolási lehetőség biztosítása céljából a Parkoló Létesítményben parkoló helyeket kíván bérbe venni, és

**MIVEL** a parkoló helyek bérlete és a Parkoló Létesítmény tulajdonjogának megszerzése tárgyában a Bérlő 2008. október 9. napján a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXXIX. törvény 257. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Bérbeadó részére ajánlattételi felhívást küldött

és mivel a Bérlő a Bérbeadó a 2008. december 18. napján megtartott közbeszerzési tárgyaláson adott végső ajánlatát elfogadta,

**EZÉRT** a Felek a következőkben állapodnak meg.

## **I. FEJEZET**

### **DEFINÍCIÓK ÉS ÉRTELMEZÉS**

1.1. A jelen Szerződésben nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

**"Bérbeadó"** az SE Campus Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság, a magyar jog alapján létrejött és működő társaság, amelynek székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-864854;

**"Bérlemény"** jelenti a jelen Szerződés szerint a Parkoló Létesítményben a Bérlő által bérelt, a csatolt "A" mellékletben szereplő vázrajzon jelölt 283 darab parkolóhelyet;

**"Bérleti Díj"** a jelen Szerződés 5.1. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

**"Bérleti és Szolgáltatási Szerződés"** a jelen Szerződés Preambulumában meghatározott jelentéssel bír;

**"Bérlet Időtartama"** a jelen Szerződés 4.2. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

**"Bérlet Kezdő Napja"** a jelen Szerződés 4.1. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

**"Bérlő"** a Semmelweis Egyetem, amelynek székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26.;

**"EUR"** vagy **"euró"** az Európai Unió azon tagállamainak közös valutája, amelyek az Európai Monetáris Unió tagjai;

**"Épület"** a jelen Szerződés Preambulumában meghatározott jelentéssel bír;

**"Hochtief Facility Management Kft."** jelenti a HOCHTIEF Facility Management Hungária Épülettechnikai és Ingatlankezelési Korlátolt Felelősségű Társaságot, amelynek székhelye: 1138 Budapest, Váci út 152-156., cégjegyzékszám: 01-09-078000;

**"HUF"** vagy **"Forint"** a Magyar Köztársaság törvényes fizető eszköze;

**"Index"** a jelen Szerződés 5.2. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

**"Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatások"** a jelen Szerződés 6.4. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

**"Kiigazítás"** a jelen Szerződés 5.2. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

**"Kiigazított Bérleti Díj"** a jelen Szerződés 5.2.(b) szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

"**Munkanap**" jelent bármely napot kivéve a szombatot, vasárnapot, illetve bármely magyarországi munkaszüneti napot;

"**Oktatási-Kutatási Központ**" a jelen Szerződés Preambulumában meghatározott jelentéssel bír;

"**Parkoló Létesítmény**" jeleni az Épületben elhelyezkedő, a Műszaki Specifikációban meghatározott paraméterekkel rendelkező parkoló létesítményt;

"**Polgári Törvénykönyv**" a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló többször módosított 1959. évi IV. törvény;

"**Rendeltetési Cél**" a jelen Szerződés 6.1. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

"**Szerződés**" a jelen Bérleti Szerződést és annak mellékleteit jelenti, amelyek időről-időre a benne foglalt feltételeknek megfelelően módosulhatnak;

"**TriGránit Management Kft.**" a TriGránit Management Ingatlankezelő és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság, amely a magyar jog alapján jött létre és működik és amelynek székhelye: 1062 Budapest, Váci út 1-3., cégjegyzékszám: 01-09-364615;

"**Üzemeltetési Szolgáltató**" a jelen Szerződés 6.4. szakaszában meghatározott jelentéssel bír;

"**Vis Maior**" jelent minden olyan körülményt, amely (i) a Felek ellenőrzési körén kívül esik, és (ii) nem a Felek szándékos cselekedetének, késedelmének vagy hanyagságának eredménye, és (iii) kárt tesz az Épületben, vagy annak eredményeként az Épület vagy egy része megsemmisül, vagy a Felek jelen Szerződés szerinti bármely kötelezettségének teljesítését hátrányosan befolyásolja; többek között ideértve: tűz, vihar, szélvihar, áradás és egyéb szélsőséges időjárási viszonyok, háború, zavargás, lázadás, felkelés, katonai vagy önkényuralom, polgárháború, terror cselekmény vagy bármely ahhoz hasonló ok vagy körülmény, sztrájk, zendülés, villongás, rendzavarás.

1.2. A jelen Szerződésben bármely egyes számra történő utalás a többes számot is magában foglalja, és fordítva.

1.3. A jelen Szerződés fejezetekre, szakaszokra és bekezdésekre történő felosztása és a címszavak beiktatása csak a hivatkozás megkönnyítését szolgálja, és nem érinti a jelen Szerződés értelmezését.

## **II. FEJEZET**

### **A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

2.1. A Bérbeadó bérbe adja a Bérlőnek, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadótól a Bérleményt a jelen Szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően.

2.2. A Bérlő a Bérbeadóval, illetve a Parkoló Létesítmény esetleges többi bérlőjével és albérlőjével együtt jogosult a Parkoló Létesítmény Bérleményen felüli, közös használat célját

szolgáltató részeinek (autófeljáró, ki- és bevezető utak, liftek, lépcsőházak) rendeltetésszerű használatára, a Bérlemény megközelítésére.

### **III. FEJEZET**

#### **A BÉRLEMÉNY BIRTOKBAADÁSA**

3.1. A Bérlemény alaprajzát és műszaki specifikációját ("Műszaki Specifikáció") információs jelleggel a jelen Szerződéshez csatolt "B" melléklet tartalmazza.

3.2. A Bérleményt a Bérbeadó a Bérlet Kezdő Napján adja a Bérlet részére birtokba. A Felek birtokba adási jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény Bérletnek történő birtokba adását. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a Bérlemény valamennyi lényeges tulajdonságát, a birtokbaadásakor fennálló állapotát és a közüzemi mérőórák állását.

3.3. Amennyiben a Felek a birtokba adási eljárás során olyan természetű hibákat vagy hiányosságokat tárnak fel, amelyek akadályozzák a Bérlemény működését vagy rendeltetésszerű használatát, a Felek új időpontot jelölnek ki a birtokba adási eljárásra. Az így kijelölt napon a Felek ismét a 3.2. szakaszban meghatározottak szerint járnak el.

### **IV. FEJEZET**

#### **A BÉRLET KEZDETE ÉS ANNAK IDŐTARTAMA**

4.1. A jelen Szerződés szerinti bérlet kezdő napja 2009. január 22. napja (a "Bérlet Kezdő Napja").

4.2. A jelen Szerződés határozott időtartamra jön létre, amely a Bérlet Kezdő Napján kezdődik és 2028. október 14. napjáig tart, azzal azonban, hogy a jelen Szerződés szerinti bérlet a húsz (20) éves időtartam elteltétől függetlenül azoni a napon végződik, amelyik napon a Bérbeadó és a Bérlet között létrejött Bérleti és Szolgáltatási Szerződés bármely okból megszűnik (a "Bérlet Időtartama").

### **V. FEJEZET**

#### **BÉRLETI DÍJ**

#### **BÉRLETI DÍJ**

5.1. A Bérlet a Bérlemény bérletéért a Bérlet Kezdő Napjától kezdődően Bérlet Díjat köteles fizetni. A jelen Szerződés 5.2. szakaszára is figyelemmel, a Bérlet által fizetendő Bérlet Díj EUR 25.200/hónap (huszonötezer kétszáz euró havonta). A Felek megállapodnak, hogy a Bérlet Díj tartalmazza az Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatások Bérbeadó általi nyújtásának valamennyi költségét, de nem tartalmazza a Bérleményben ténylegesen elfogyasztott közmű szolgáltatások díját, beleértve az Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatások Bérbeadó általi nyújtásához szükséges közmű szolgáltatások díját is. A közüzemi szolgáltatások díját a Bérlet külön köteles a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által kiállított számla alapján megfizetni. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Bérlet által 2009. január hónapra fizetendő Bérlet Díj összege is EUR 25.200 (huszonötezer kétszáz euró) függetlenül attól, hogy a Bérlet Kezdő Napja nem 2009. január 1. napja.

#### **A BÉRLETI DÍJ KIIGAZÍTÁS**

1/6

1/1

5.2. Tekintettel arra, hogy a Felek a Bérleti Díjat euróban határozták meg, a Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Díjat évente felülvizsgálják minden év január 1-i hatállyal ("Kiigazítás") az Európai Unió (inflációs rátát jelölő) MUICP indexe ("Index") alapján. Amennyiben a MUICP a nyilvánosság számára hozzáférhetetlenné válik, mert azt nem publikálják többé, vagy bármely más okból, az Indexet az Eurostat által közzétett más hasonló olyan indexszel kell helyettesíteni, amely az életszínvonal változását vagy az euró vásárló erejének változását mutatja.

- (a) A Bérleti Díj első alkalommal 2010. január 1-vel kerül kiigazításra. Az első Kiigazítást a 2009. naptári év tizenkét hónapjára vonatkozóan közzétett Index alapján kell végrehajtani, és minden további Kiigazítás a megelőző naptári évre vonatkozóan közzétett Index alapján történik.
- (b) A Bérbeadó köteles a Bérlet a Bérleti Díj kiigazított összegéről (a "Kiigazított Bérleti Díj") a változással érintett első hónapra vonatkozó számla kibocsátásakor értesíteni. A Bérlet ezt követően köteles a Kiigazított Bérleti Díjat fizetni.
- (c) Mivel a Kiigazított Bérleti Díj fentiek szerinti kiszámítására csak a változással érintett első hónapot követően van lehetőség, a Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj és a Kiigazított Bérleti Díj különbözetét a Bérbeadó a Bérlet részére a Kiigazított Bérleti Díj kiszámítását követően kiállított első számlában visszamenőleg érvényesíti.

#### ÁLTALÁNOS FIZETÉSI FELTÉTELEK, A FIZETÉS MÓDJA, ESEDÉKESÉGE

5.3. A Bérlet a Bérleti Díjat havonta előre, a Bérbeadó által Forintban kibocsátott számla alapján köteles a Bérbeadónak Forintban megfizetni. A Bérbeadó köteles a Bérleti Díjról szóló számlát a Bérlet részére a fizetés esedékessé válását megelőző nyolc (8) nappal megküldeni. A havi Bérleti Díjat a tárgyhónap tizedik (10.) napjáig kell megfizetni. A Bérlet a Bérleti Díjat banki átutalás útján, mindenféle igény vagy kifogás nélkül köteles a Bérbeadó által kibocsátott számlán jelzett bankszámlaszámra azonnal átutalni, amint az esedékessé válik, bármely levonás, beszámítás, kompenzáció vagy csökkentés nélkül, kivéve, ha a jelen Szerződés kifejezetten másképp rendelkezik. A Bérleti Díj euróban meghatározott összege Forint egyenértékének kiszámításánál a Magyar Nemzeti Bank által a számlakiállítás napján jegyzett deviza árfolyamot kell alkalmazni.

5.4. A Bérleti Díj 5.1. szakaszban meghatározott összege nettó összeg. A Bérbeadó a Bérleti Díjról a számlát a mindenkor hatályos ÁFA jogszabályoknak megfelelően, az azokban meghatározott mértékű ÁFA alkalmazásával köteles kiállítani. Az ÁFA Forintban kerül kiszámlázásra és megfizetésre. A Bérlet az ÁFA összegét az annak alapjául szolgáló, a jelen Szerződés szerint fizetendő Bérleti Díj megfizetésével egyidejűleg köteles a Bérbeadónak megfizetni. Az ÁFA meg nem fizetése esetén Bérbeadót ugyanazon jogorvoslati lehetőségek illetik meg, mint amelyek a jelen Szerződés vagy jogszabály értelmében a Bérbeadót a Bérleti Díj meg nem fizetése esetén megilletik.

5.5. Amennyiben a Bérlet Időtartamának vagy a Kiegészítő Bérleti Időszaknak az utolsó napja nem valamely hónap utolsó napja, akkor a Bérleti Díjat napidíjra lebontva, arányosan kell meghatározni az adott hónap vonatkozó része tekintetében.

5.6. A Bérelő bármely késedelmesen megfizetett összeg után az esedékesség napjától kezdődően a tényleges kifizetés napjáig a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles. A késedelmesen megfizetett összeg után a késedelmi kamatot napi kamatszámítással kell kiszámítani.

5.7. A Felek rögzítik és a Bérelő kifejezetten nyilatkozza, hogy a Ptk. 37. §-ában foglaltaknak megfelelően a Bérlelőt, mint költségvetési szervet a költségvetését meghaladó mértékben is terheli a kártérítési és kártalanítási kötelezettség, valamint az a kötelezettség, amelyet jóhiszemű személyek - így jelen esetben a Bérbeadó - irányában vállalt. A Bérelő feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés szerint a Bérleti Díj általa fizetendő összegét a jelen Szerződés időtartama alatt minden, a jogszabályok által nem kiemelten rangsorolt kiadást megelőzően minden évben betervezi és ennek érvényesíthetőségét biztosítja. Bérelő vállalja, hogy fenti kötelezettségvállalást felügyeleti szerve irányában azonos tartalommal érvényesíti.

5.8. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb az első havi Bérleti Díj megfizetésének esedékességéig a Magyar Államkincstárnál vezetett alszámlájára a Bérlet Időtartamára inkasszós jogot biztosít a Bérbeadó részére, aki a mindenkor hátralékos Bérleti Díj tartozás összegéig - legalább 30 (harminc) napos fizetési késedelem és a teljesítésre irányuló eredménytelen felhívás esetén - jogosult az inkasszót érvényesíteni.

## VI. FEJEZET

### A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

6.1. A Bérelő a Bérlet Kezdő Napjától a Bérlet Időtartamán keresztül a Bérleményt folyamatosan parkolóként, gépjármű parkolás céljára használhatja ("**Rendeltetési Cél**"). A Bérelő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével használhatja a Bérleményt a Rendeltetési Céltól eltérő célra. A Bérelő jogosult a Bérleményt vagy annak bármely részét, azaz egyes parkolóhelyeket, albérletbe adni, vagy harmadik személy birtokába vagy használatába adni, azzal, hogy a Bérelő a Bérlemény fentiek szerinti hasznosítására a saját belátása szerint meghatározott feltételekkel jogosult.

6.2. A Bérelő köteles a Bérleményt a Rendeltetési Célnak megfelelően ésszerű gondossággal használni, és a Szerződés megszűnése esetén a Bérbeadónak köteles azt tisztán, kiürítve és az indokolt elhasználódásnak megfelelő állapotban, jelen Szerződés X. fejezetében foglaltaknak megfelelően visszaadni.

6.3. A Bérbeadó, illetve képviselője bármikor jogosult belépni a Bérleménybe, azért, hogy a Bérlemény állapotát felmérje. A Bérbeadó minden esetben köteles úgy eljárni, hogy a lehető legkisebb mértékben zavarja a Bérelő működését.

6.4. A Parkoló Létesítmény általános üzemeltetéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni és ennek keretében köteles a "C" mellékletben meghatározott szolgáltatások nyújtására (az "**Ingtatlan Üzemeltetési Szolgáltatások**"). Az egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy a Bérlemény tekintetében a Bérbeadó csak a "C" mellékletben kifejezetten meghatározott Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatásokat látja el. A Felek megállapodnak, hogy a "C" mellékletben meghatározott Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatásokat a Bérbeadó nevében a Bérbeadó általános alvállalkozójaként egy üzemeltetési szolgáltató (az "**Üzemeltetési Szolgáltató**") látja el, amely Üzemeltetési Szolgáltató a Bérlet Kezdő Napján a TriGránit



Management Kft. és alvállalkozója a Hochtief Facility Management Kft. lesz és amelyet a Bérbeadó saját belátása szerint jogosult időről-időre más szolgáltatóval felcserélni. Az Üzemeltetési Szolgáltató jogosult az Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatások ellátására az általa, illetve a Bérbeadó által szabad belátása szerint választott alvállalkozókkal megállapodást kötni.

6.5. A Bérlet Időtartama alatt a Parkoló Létesítmény karbantartási és javítási munkálatainak elvégzése a Bérbeadó kötelezettsége, és azok a Bérbeadó költségére kerülnek elvégzésre. A Bérbeadó karbantartási és javítási kötelezettsége a szerkezeti javításokat és a Parkoló Létesítmény gépészeti és elektromos berendezéseinek javítását foglalja magába. A Bérbeadó a javítási és karbantartási munkálatok elvégzésének szükségessé válásakor köteles a javítási és karbantartási munkálatokat ésszerűen rövid határidőn belül megkezdeni, és azokat gondosan eljárva végrehajtani. A Bérbeadó köteles a javítási és karbantartási munkákat a Bérlő tevékenységének a lehető legkisebb mértékű zavarása, illetve akadályozása mellett elvégezni. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a parkoló beléptető rendszer üzemeltetése, karbantartása és javítása a Bérlő kötelezettsége, amelyet a Bérlő saját költségén köteles elvégezni.

## VII. FEJEZET

### A BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

7.1. A Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlet Időtartama alatt a Bérlőn kívül semmilyen más személynek nincs olyan joga, amely a Bérlemény Bérlő általi birtoklását és jelen Szerződésnek megfelelő használatát akadályozná.

7.2. A Bérbeadó szavatolja továbbá, hogy a Bérlet Kezdő Napján és a Bérlet Időtartama alatt a Parkoló Létesítmény és a Bérlemény alkalmas a rendeltetésszerű használatra és a Bérlemény a Rendeltetési Célnak megfelel.

## VIII. FEJEZET

### A BÉRLET MEGSZŰNÉSE

8.1. A jelen Szerződés a Bérlet Időtartamának lejártakor, illetve azon a napon szűnik meg, amelyik napon a Bérbeadó és a Bérlő között létrejött Bérleti és Szolgáltatási Szerződés megszűnik feltéve, hogy a Szerződés rendelkezései alapján nem kerül megszüntetésre a Bérlet Időtartamának lejáratá előtt. Kivéve, ha azt a jelen Szerződés kifejezetten megengedi, a bérletet a Bérlet Időtartama alatt egyoldalú felmondással sem a Bérbeadó, sem a Bérlő nem szüntetheti meg. A bérlet jelen Szerződés szerinti megszűnése esetén, a Bérbeadó a Bérlő részére cserehelyiséget nem köteles biztosítani.

8.2. Amennyiben a Bérlő a jelen Szerződést, illetve a bérletet a Bérlet Időtartamának letelte előtt a jelen Szerződésben kifejezetten megengedett felmondási jogtól eltérően mondaná fel, úgy az ilyen felmondás érvénytelen és hatálytalan, és a Bérlő továbbra is a jelen Szerződés rendelkezései szerint köteles teljesíteni fizetési kötelezettségeit. Amennyiben a Bérbeadó a jelen Szerződést, illetve a bérletet a Bérlet Időtartama letelte előtt a jelen Szerződésben kifejezetten megengedett felmondási jogtól eltérően mondaná fel, úgy az érvénytelennek és hatálytalannak tekintendő, és a Bérlő továbbra is jogosult a Bérleményt a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően használni.

8.3. A Felek rögzítik, hogy a Bérlet Időtartamának lejártakor az alábbi lehetőségek állnak nyitva:

- (a) a szolgáltatás folyamatos biztosítása érdekében a Felek új bérleti szerződést kötnek, illetve
- (b) amennyiben Felek nem kötnek új bérleti szerződést, a Bérbeadó - a szolgáltatás folyamatos biztosítása érdekében – biztosítja a Bérlet, illetve a Magyar Állam részére a Parkoló Létesítménynek, illetve az Épület valamennyi, a Bérlet által a Bérleti és Szolgáltatási Szerződés alapján bérbe nem vett területének (azaz a Bérleti és Szolgáltatási Szerződés 4. számú mellékletében meghatározott területeknek) a könyv szerinti maradványértéken történő megszerzésének lehetőségét. A Felek rögzítik, hogy a könyv szerinti maradványérték megállapításánál évi 5 %-os amortizációs kulcsot alkalmaznak.

8.4. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés 8.3. (b) pontjában meghatározott területeknek a megszerzésére a Bérlet, illetve a Magyar Állam, kizárólag akkor lesz jogosult, ha a Bérlet, illetve a Magyar Állam a Bérleti és Szolgáltatási Szerződés alapján az Oktatási-Kutatási Központ tulajdonjogát is megszerzi.

## **IX. FEJEZET**

### **A FELEK SZERZŐDÉSSZEGÉSE**

9.1. Az alábbiakban felsorolt esetek bármelyike a Bérlet súlyos szerződésszegésének tekintendő:

- (a) a Bérlet határidőre nem teljesíti a jelen Szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségét;
- (b) a Bérlet a Bérbeadó jóváhagyása nélkül a jelen Szerződés szerinti jogait átruházza, az ilyen jogait megterheli;
- (c) a Bérlet valamely jelen Szerződés szerinti kötelezettségét ismételtelen vagy folyamatosan olyan súlyosan megsérti, hogy a bérleti jogviszony fenntartása az okszerűen eljáró Bérbeadótól a továbbiakban nem várható el;
- (d) bármely a Bérleménnyel kapcsolatosan fenntartott biztosítás megszűnik a Bérlet magatartásából vagy mulasztásából eredő okból vagy olyan személy magatartásából vagy mulasztásából eredő okból, akiért a Bérlet felelősséggel tartozik;
- (e) a Bérlet a Rendeltetési Céltól eltérően vagy a rendeltetésszerű használatától eltérően használja a Bérleményt;
- (f) a Bérlet a jelen Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

9.2. A 9.1.(a) szakaszban foglalt esetben a Bérbeadó köteles a Bérlet a szerződésszegés orvoslására írásban felszólítani. Ha a Bérlet a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított nyolc (8) napon belül nem orvosolja, a Bérbeadó a jelen Szerződést a határidő

126

aw

leteltét követő nyolc (8) napon belül felmondhatja és követelheti kárai megtérítését. A felmondás a felmondás közlését követő hónap utolsó napján lép hatályba, és a Bérlo a Bérleményt köteles addig a napig kiüríteni és elhagyni.

9.3. Amennyiben a jelen Szerződés 9.1.(b)-(f) pontjában foglalt felmondási ok áll fenn, úgy a Bérbeadó köteles a Bérlo a szerződésszegés orvoslására írásban felszólítani. Ha a Bérlo a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül nem orvosolja, a Bérbeadó a jelen Szerződést a határidő leteltét követő tizenöt (15) napon belül felmondhatja és követelheti kárai megtérítését. A felmondás a felmondás közlését követő hónap utolsó napján lép hatályba, és a Bérlo a Bérleményt köteles addig a napig kiüríteni és elhagyni.

9.4. A Bérlo a Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén az eredeti Bérleti Időtartam lejártáig köteles kártérítés jogcímén a Bérleti Díjat, vagy annak megfelelő összeget a Bérbeadónak fizetni mindaddig, amíg a Bérbeadó a teljes Bérlemény tekintetében más személlyel újabb bérleti szerződést nem köt.

9.5. A Bérbeadó a rendkívüli felmondást követően köteles mindazt megtenni, ami általában ilyen helyzetben elvárható annak érdekében, hogy mihamarabb új bérlo találjon. A Bérlonek jogában áll az új bérlo személyére javaslatot tenni. A jelen pontban szabályozott eljárások kapcsán a Bérbeadónál felmerülő bármely igazolt és indokolt költséget, továbbá a rendkívüli felmondás következményeként a Bérbeadót ért további kárt a Bérlo köteles a Bérbeadónak megtéríteni.

9.6. Az alábbi esetek a jelen Szerződés Bérbeadó általi súlyos megszegésének minősülnek. A Bérbeadónak felróható okokból, vagy a Bérbeadó felelősségi körébe tartozó körülmények fennállása miatt:

- (a) a Bérbeadó csődeljárást kezdeményez maga ellen;
- (b) az illetékes bíróság a Bérbeadó felszámolását elrendelő jogerős végzést hoz;
- (c) a Bérbeadó elhatározza jogutód nélküli megszűnését;
- (d) az illetékes cégbíróság a Bérbeadó cégjegyzékből történő törlését elrendelő jogerős végzést hoz;
- (e) a Bérbeadó nem biztosítja a Bérlemény Bérlo általi jelen Szerződés szerinti Rendeltetési Célnak megfelelő háborítatlan használatát tizenöt (15) egymást követő napon keresztül vagy egy naptári évben összesen harminc (30) napon át; vagy
- (f) a Bérbeadó nem teljesíti a jelen Szerződés szerinti üzemeltetési kötelezettségét tizenöt (15) egymást követő napon keresztül vagy egy naptári évben összesen harminc (30) napon át.

9.7. Amennyiben a jelen Szerződés 9.6.(a)-(d) pontjában foglalt felmondási ok áll fenn, úgy a Bérlo köteles a Bérbeadót a szerződésszegés orvoslására írásban felszólítani. Ha a Bérbeadó a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül nem orvosolja, a Bérlo a jelen Szerződést a határidő leteltét követő tizenöt (15) napon belül

felmondhatja és követelheti kárai megtérítését. A felmondás a felmondás közlését követő hónap utolsó napján lép hatályba, és a Bérlo a Bérleményt köteles addig a napig kiüríteni és elhagyni.

9.8. Amennyiben a jelen Szerződés 9.6.(e)-(f) pontjában foglalt felmondási ok áll fenn, úgy a Bérlo köteles a Bérbeadót a szerződésszegés orvoslására írásban felszólítani. Ha a Bérbeadó a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül nem orvosolja, a Bérlo a jelen Szerződést a határidő leteltét követő tizenöt (15) napon belül felmondhatja és követelheti kárai megtérítését. A felmondás a felmondás közlését követő hónap utolsó napján lép hatályba, és a Bérlo a Bérleményt köteles addig a napig kiüríteni és elhagyni.

## X. FEJEZET

### A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA

10.1. A jelen Szerződés megszűnése vagy időtartamának lejárta esetén a Bérlo, jegyzőkönyv felvétele mellett, köteles a Bérleményt a Bérbeadó birtokába bocsátani kiürített, a Bérlet Kezdő Napján fennálló, de a rendes használat által indokolt elhasználódásnak megfelelő állapotban. A Bérlo jogosult és köteles a Bérlo felszereléseit és a Bérlo által a Bérleményben elhelyezett valamennyi ingóságot a Bérleményből elvinni. A Bérlot kizárólagos felelősség terheli a Bérleményben a bérlet 4.2. szakaszban meghatározott időtartama alatt bekövetkezett minden kárért és köteles viselni a Bérlemény kiürítésével, illetve a Bérlet Kezdő Napján fennálló állapotának visszaállításával kapcsolatban felmerülő minden költséget és kiadást. Amennyiben Bérlo a Bérlemény kiürítésével, illetve az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a Bérbeadó jogosult az ehhez szükséges intézkedéseket megtenni és az így felmerült költségeit a Bérlore hárfítani.

10.2. A Bérbeadó a Bérlet Időtartama lejártát megelőző tizenkettő (12) hónapban bármely Munkanapon jogosult a Bérleménybe munkaidőben a Bérlo egy (1) napos előzetes írásbeli értesítésével, a Bérlo képviselője kíséretében belépni és a Bérlemény megtekintését a potenciális későbbi bérlők részére lehetővé tenni azzal, hogy az nem hátráltathatja a Bérlonek a Bérleményben folytatott tevékenységét.

10.3. A Bérlo felhatalmazza a Bérbeadót arra, hogy amennyiben a Bérlo nem adja át a Bérleményt kiürített állapotban a Bérbeadónak a Szerződés megszűnésének vagy a Bérleti Időtartam lejártának napján, akkor a Bérbeadó a Bérlo költségén kiüríttesse a Bérleményt, továbbá, hogy azt birtokba vegye és kicserélje a zárat az ajtókon. A Szerződés megszűnésének napjától kezdve a Bérbeadó nem köteles az Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatások nyújtására. A Bérlo kifejezetten lemond azon jogáról, hogy a fent említett szolgáltatás elmaradásából eredő károkért a Bérbeadóval szemben bármilyen követelést támasszon.

10.4. A Szerződés megszűnése vagy lejárta esetén, ha a Bérlo nem üríti ki, és nem adja vissza a jelen Szerződés rendelkezései szerint a Bérleményt a Bérbeadónak, akkor minden egyes késedelmes napra a havi használati díj arányos részének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni, amely havi használati díj megegyezik a Szerződés megszűnését, illetve időtartamának lejártát megelőző utolsó teljes naptári hónapban fizetett Bérleti Díj százötven (150%) százalékával.

1/16

cul

## XI. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK

11.1. Szerződő felek a jelen szerződés 8.3. (b) pontjával és 8.4. pontjával összhangban a közöttük létrejött „Határozott idejű ingatlan bérleti és szolgáltatási szerződés” 18.1. (b) pontját módosítják és hatályos szövegét a következőkben állapítják meg:

„18.1. (b) amennyiben felek nem kötnek új bérleti és szolgáltatási szerződést, a Bérbeadó – a szolgáltatás folyamatos biztosítása érdekében – biztosítja a Magyar Állam (a felsőoktatási és/vagy az államháztartási törvény változása esetén pedig a Semmelweis Egyetem Bérlelő) részére az Épület könyv szerinti maradványértéken történő megszerzésének lehetőségét, összhangban a „Szerződés földhasználati jog alapítására” című szerződés IV.5. pontjában foglaltakkal. A Felek rögzítik, hogy a könyv szerinti maradványérték megállapításánál évi 5 %-os amortizációs kulcsot alkalmaznak.”

11.2. **Hatály.** Jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírását követően 2009. január 1. napján lép hatályba.

11.3. **Teljes Megállapodás.** Jelen Szerződés a Bérbeadó és Bérlelő közötti, a jelen Szerződés tárgyára vonatkozó teljes megállapodást képezi, és hatályon kívül helyez bármely, a jelen Szerződés tárgya vonatkozásában korábban akár szóban, akár írásban létrejött megegyezést, megállapodást, tárgyalást és megbeszélést. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a Parkoló Létesítmény hasznosítása közvetlenül a Bérbeadó által a Bérlelő részére történő bérbeadással valósul meg, ezért kizárólag a Bérbeadó jogosult a Parkoló Létesítmény hasznosításából származó bevételekre. A Felek kifejezetten megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadó az Épületnek a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésben meghatározott "Bérlemény"- en felüli részeinek hasznosítására tekintettel fennálló kötelezettségét a jelen Szerződéssel teljesítettnek tekintik és a Bérlelő az Épület egyes részeinek (pl. étterem, büfé) hasznosítására tekintettel a Bérbeadóval szemben semmilyen követelést nem támaszt.

11.4. **Módosítások.** A jelen Szerződés kizárólag mindkét Fél által aláírt írásbeli megállapodás útján módosítható.

11.5. **Részleges érvénytelenség.** Amennyiben valamely bíróság úgy ítéli meg, hogy a jelen Szerződés bármely rendelkezése érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen, ez a tény a Szerződés többi rendelkezését nem érinti. Ebben az esetben a Feleknek az érvénytelen rendelkezést egy olyan érvényes vagy kikényszeríthető rendelkezéssel kell felváltani, amely a lehető legteljesebb mértékben tükrözi az érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen rendelkezés által elérni kívánt üzleti célt.

11.6. **Értesítések.** A jelen Szerződés szerint előírt vagy lehetővé tett bármely értesítést írásban kell megtenni és az érintett Félnek az alábbiakban megadott címére kell kézbesíteni személyesen, ajánlott tértivevényes postai küldemény, kereskedelmi futárszolgálat, fax vagy email útján. Minden, a jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Fél által a másik Félnek küldött értesítést vagy dokumentumot kézbesítettnek kell tekinteni (i) ha azt ajánlott/tértivevényes küldeményként küldik, a postai átvételi igazoláson szerepelő napon, illetve a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a címzett az átvételt megtagadta, sikertelen kézbesítés esetén pedig, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), a postai kézbesítés második

megkísérlésének napját követő ötödik (5.) munkanapon, (ii) ha az értesítést futárral vagy csomagszolgálattal küldték, és a futár vagy csomagszolgálat a kézbesített leveleket nyilvántartja, a nyilvántartásban szereplő napon, (iii) ha faxon küldik, a sikeres továbbítás visszaigazolásán szereplő napon, (iv) ha e-mailen küldték, az adott szoftver által igazolt sikeres kézbesítéskor és (v) ha azt személyesen kézbesítik, a címzett által aláírt átvételi elismervényen szereplő napon.

A jelen Szerződésre tekintettel, a Felek értesítési címei a következők (hacsak a Felek a jelen szakasz szerint nem küldenek értesítést a cím megváltozásáról):

A Bérlő részére:

Kapcsolattartó: [•]  
Cím: 1085 Budapest Üllői út 26.  
Telefonszám: 459-1500/55218  
Fax: 459-1500/55314  
E-mail cím: ivady.vilmos@gmf.usn.hu

A Bérbeadó részére:

Kapcsolattartó: ügyvezető  
Cím: 1095 Budapest, Soroksári út 48.  
Telefonszám: 476-2600  
Fax: 476-2633  
E-mail cím: [•]

**11.7. Irányadó Jog.** Jelen Szerződésre a Magyar Köztársaság jogszabályai irányadók.

**11.8. Vitás Kérdések Rendezése.** A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jogvitákat elsődlegesen egyezséggel rendezik, sikertelen egyezség esetén közvetítői eljárást kezdeményeznek. Arra az esetre, ha a Felek egyezségi kísérlete, illetve a közvetítői eljárás nem vezet eredményre, a Felek kikötik a Bérlő székhelye szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

**11.9. Vis Maior.** Amennyiben bármely jelen Szerződésből eredő kötelezettség Vis Maior miatt nem teljesíthető a jelen Szerződés szerinti határidőben, akkor a teljesítésre vonatkozó, a Szerződésben kikötött határidő annyi nappal hosszabbodik meg, ahány napig az adott Vis Maior esemény illetve annak hatásai fennállnak, és ebben az esetben egyik Fél sem támaszthat követeléseket a másik Féllel szemben a nem teljesítésből kifolyólag.

**11.10. Kárenyhítési Kötelezettség.** A magyar joggal összhangban mindegyik Fél köteles a tőle elvárható legteljesebb mértékben enyhíteni a másik Fél szerződésszegése miatt elszenvedett károkat.

**11.11. Titoktartás.** Kivéve ha a jelen Szerződés kifejezetten megengedi, illetve ha a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatban vagy a Felek jogainak érvényesítésével kapcsolatban szükségessé válik, a Felek, munkavállalóik, képviselőik és megbízottaik, kapcsolt

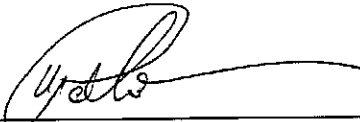
vállalkozásaik, továbbá a kapcsolt vállalkozásaik alkalmazottai, képviselői és megbízottai jelen Szerződés rendelkezéseit kötelesek titokban tartani, és a jelen Szerződés rendelkezéseit a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem tárhatják fel harmadik személy előtt kivéve, ha azt a magyar törvények vagy bármely más törvény és szabályozás, melynek hatálya a fenti személyekre kiterjed, megköveteli, illetve, kivéve a Felek jogi tanácsadóit, könyvelőit és más szakértőit, valamint jóhiszemű potenciális hitelezőit.

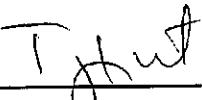
**Mellékletek:**

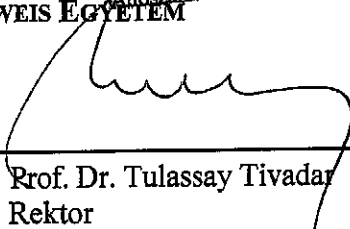
"A" melléklet            A Bérleményt jelölő vázrajz  
"B" melléklet            Műszaki Specifikáció  
"C" melléklet            Ingatlan Üzemeltetési Szolgáltatások

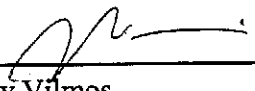
**MINDEZEK HITELELÉÜL** a Felek a fenti napon a jelen Szerződést aláírták.

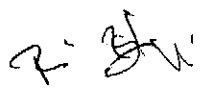
**SE CAMPUS INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

  
Név: Pálovits Károly  
Tisztség: ügyvezető

  
Név: Tanyás Erzsébet Andrea  
Tisztség: ügyvezető  
**SE Campus Ingatlanfejlesztő és  
Hasznosító Kft.**  
1095 Budapest, Soroksári út 48.  
Adószám: 13623247-2-43

**SEMMEIWEIS EGYETEM**  
  
Név: Prof. Dr. Tulassay Tivadar  
Tisztség: Rektor

  
Név: Dr. Ivády Vilmos  
Tisztség: Gazdasági főigazgató



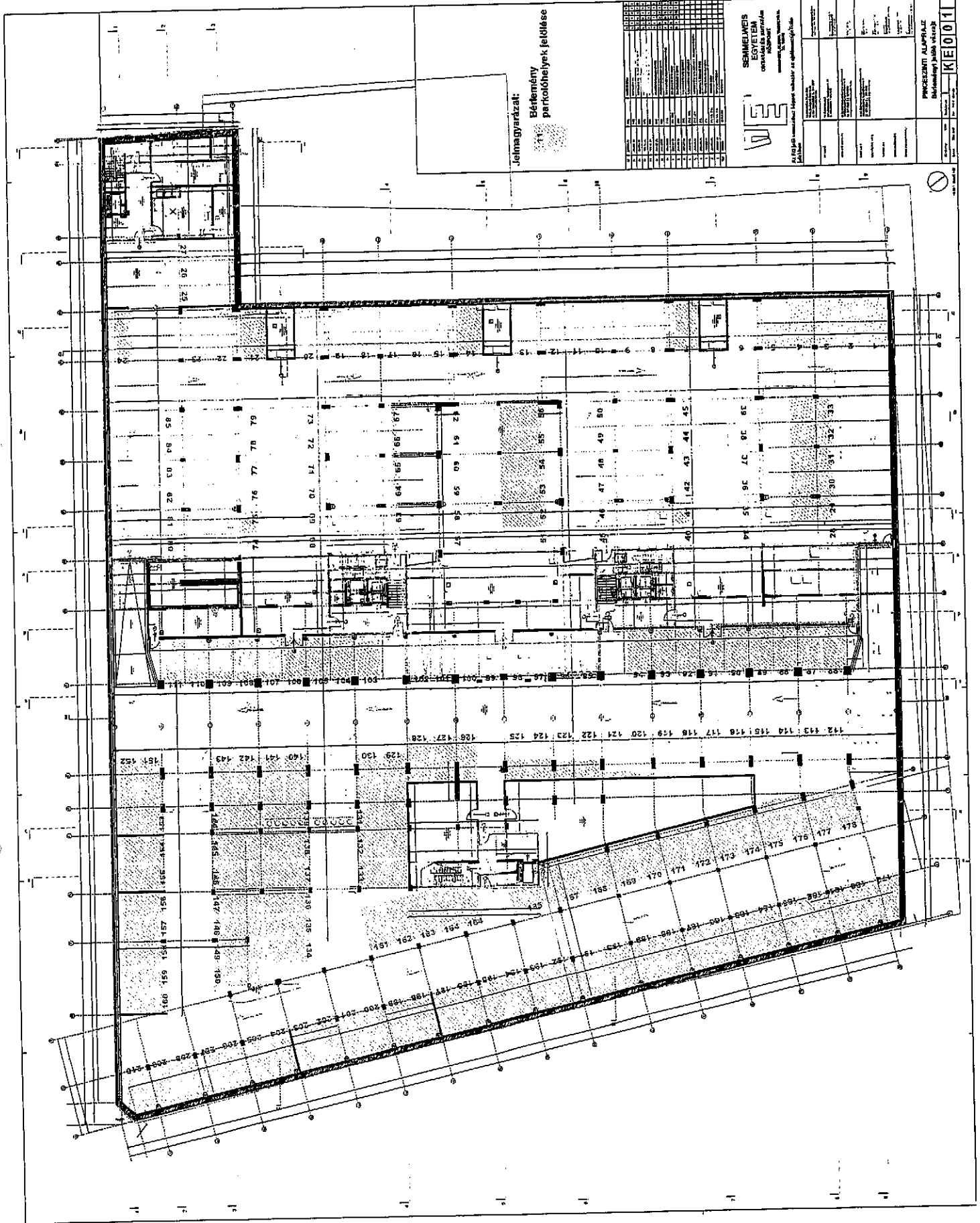
**"A" MELLÉKLET A  
BÉRLEMÉNYT JELÖLŐ VÁZRAJZ**

126

127







Jelmagyarázat:  
Béremény  
parkolóhelyek jelölése

Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

SEMMELWEIS  
ÉPÍTÉSI  
VÁLLALAT

PROJEKT ALAPRAJZ  
Béremény lakó utca

KÉ1011

Mo

ca

**"B" MELLÉKLET  
MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ**

1/10

1/10

**"B" MELLÉKLET  
MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ**

**PARKOLÁS**

OTÉK 4. számú rendelet  
Budapest, VIII. kerületi Önkormányzat – Parkolási rendelet alapján

	Oktatási helyiségek m <sup>2</sup>	Kutatási helyiségek m <sup>2</sup>
Alagsor	-	-
Földszint	956,23	512,02
1. emelet	1506,31	-
2. emelet	-	1584,34
3. emelet	-	1498,8
4. emelet	-	1223,9
Összesen:	2462,54	4819,06
	7281,6 m <sup>2</sup>	

OTÉK 4. számú melléklet 6. pont

Felsőoktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után egy személygépkocsi számítható.

$$7281,6 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2/\text{db} = 364,08 \approx 365 \text{ db}$$

Budapest, VIII. kerület Önkormányzata – Parkolási rend

A számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől 50%-os eltérés megengedett.

$$365 \times 0,5 = 182,5 \approx 183 \text{ db gépjármű}$$

A gépjárművek elhelyezését az épület

Alagsorában	73 db
Pincélében	210 db
Összesen:	283 db

parkolóállás biztosítja.

Az I. útemben 100 db parkolóállással több hely áll rendelkezésre, ezért valószínűleg a parkoló egy része nyitott parkolóként fog üzemelni. Ezért önálló lépcsőházi kivezetést és felvonókapcsolatot biztosítottunk, amely az épület előtti térre vezet.

126

W

**"C" MELLÉKLET INGATLAN  
ÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK**

1/26

W

## "C" MELLÉKLET INGATLAN ÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

### ÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK RÉSZLETES LEÍRÁSA

#### 1. Takarítás, rovar és rágcsáló irtás

A takarítási munkálatok felületi és végrehajtásának időbeli megoszlását az alábbi táblázat tartalmazza:

FELÜLET	IDŐBELI ÜTEMEZÉS	
	RENDSZERES	ESETI
Vízszintes belső	Naponta – éjszaka	Éjszaka
Függőleges belső		2 db/év - Éjszaka
Függőleges külső		2 db/év - Nappal
Vízszintes külső	Nappal	Nappal

A fenti táblázat szerint meghatározott takarítási feladatok ellátásával kapcsolatban minden eszköz- anyag- és személyi erőforrásról az Üzemeltető köteles gondoskodni, melyeket az Üzemeltetési Díj tartalmaz.

#### 2. Általános karbantartás

Üzemeltető a javítási és karbantartási feladatok meghatározása során figyelembe vette az üzemeltetett eszközállományhoz kapcsolódó garanciális és szavatossági kötelezettségek időbeli hatását, és az ezen jogok fenntartásához szükséges karbantartási tevékenység biztosításának kötelezettségeit. A feladatok tervezésénél tekintetbe vette a berendezések elhasználódásának és a költségek időbeni megjelenésének berendezés csoportonkénti eltérő jellemzőit, a felújítási ciklusok hatását.

Az általános karbantartás fogalmkörében Üzemeltető feladatait képezik:

- A Bérlemény vonatkozásában működtetett távfelügyeleti karbantartói létszám biztosítása, karbantartáshoz szükséges felszereléssel.
- A műszaki rendszerek működtetéséhez kapcsolódó előírások szerinti hatósági vizsgálatok elvégzése (érintésvédelem, stb.).
- A folyamatos üzemvitel biztosítása érdekében alkalmazandó preventív jellegű karbantartási szolgáltatások ellátása (légellátási rendszer, liftek, ajtók). A feladatok tervezésénél a feltételezett igénybevétel és az üzembiztonsági kockázat alapul vételével határoztuk meg a kapacitások rendelkezésre állását.

Az Üzemeltetési Díj tartalmazza a Bérlemény és tartozékai, az építmények, a beépített rendszerek, felszerelési tárgyak (a külön soron nem szerepeltetett

h

W

funkcionális rendszerek) karbantartásának, javításának segédanyag költségét, valamint a saját beszerzésű és készletezésű anyagok esetén az ezekre felszámított anyagigazgatási költséget.

### 3. Tűzvédelmi eszközök karbantartása

A Bérlemény tűzvédelmi rendszerére (füstérzékelő, sprinkler rendszer, légellátás) vonatkozó hatósági ellenőrzési előírások alapul vételével terveztük azok üzemeltetési feladatait. Figyelembe vettük az oltókészülékek, tűzcsapszekerények, menekülési irányfények karbantartási és felújítási normáit és az ilyen típusú berendezések elhasználódási, pótlási átlagos mértékét. Ezek között tervezett a vészhelyzeti tartalék áramforrás karbantartásának és időszakos üzempróbájának illetve a szükséges javítások (akkumulátor) feladata. A tűzvédelmi karbantartási feladatok között vettük számításba a sprinkler rendszer meghibásodásából, esetlegesen más okból szükségessé váló részleges leürítése miatt jelentkező többlet feladatokat is (évi 3 ürítés egy tűzszakaszt érintően).

### 4. Egyéb

A Parkolóház területére vonatkozóan a tevékenységet a Tűzvédelmi Szabályzat szabályozza, melynek megismerése, betartása és betartatása a Parkolóházban működő szervezetek, Bérlok, Használók részére kötelező. Tűz esetére a Parkolóházban működő szervezetek, Bérlok saját bérelt magán és közös területükre, - a Parkolóházra vonatkozó Tűzvédelmi Szabályzat alapján -, önálló Tűzvédelmi utasítást adnak ki, amely Tűzvédelmi utasítás tartalmazza a szükséges teendőket tűzveszély esetén. A Bérlok köteles kioktatni dolgozóit és vendégeit a parkolóból való biztonságos menekülésről.

Menekülési útvonalakat a bérlő nem zárhatja el.

A garázs bejárati kapuja általános használatra, nem folyamatos működtetése tervezett. Folyamatos használatából keletkező meghibásodásból kifolyólag a parkoló rendeltetés szerű használatát gátolná a garázskapu meghibásodása, Bérbeadót felelősség a Bérlok káráért és harmadik féllel szemben nem terheli.

Valamennyi a Parkolóházban működő szervezet, Bérlok köteles munkatársait, munkavállalóit, alvállalkozóit, stb. a munka-, baleset- és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő körülmények között foglalkoztatni (munka- és védőruha, munkaeszközök).

A Bérloknek figyelembe kell venniük Budapest városának általános szabályait, kiemelten a következőkre vonatkozóan:

- a higiéniai és a szemétszállítási szabályozások,
- a biztonsági szabályozások,
- a veszélyes, egészséget veszélyeztető, nyilvános létesítményekre vonatkozó törvényeket és szabályozásokat,
- a reklámokra és plakátokra vonatkozó szabályokat.

A Parkolóházon belül dohányozni tilos.

A Parkolóházban Bérő megbízása alapján működő szervezetek felelősek azért, hogy az általuk bérelt területen működő, de a Parkolóházzal bérleti jogviszonyban nem álló szervezetek a jelen utasításban foglaltakat betartsák és betartassák.

A Parkolóházat, mint épületet a Tulajdonos biztosította. A Parkolóházban működő szervezetek, Bérők vagyontárgyaik biztosításáról maguk gondoskodnak.

A Parkolóházban működő szervezetek mindegyike saját maga köteles gondoskodni a munkavédelem szabályainak megfogalmazásáról és betartásáról.

A Bérő minden hivatalból üldözendő bűncselekmény esetében azonnai értesíti a rendőrséget, de az egyes az Parkolóházban működő szervezetek maguk határozhatják meg, hogy valamely munkatársuk vagy volt munkatársuk kisebb bűnelkövetése esetén (lopás, szándékos rongálás stb.) indítanak e rendőrségi eljárást vagy nem.

Tilos a Parkolóházba tűz- és robbanásveszélyes, gyúlékony anyag, fegyver, kábítószer, veszélyes anyag, behozatala, raktározása, tárolása, valamint jogszabályokban, rendeletekben tiltott, vagy külön engedélyhez kötött anyagok bevitele, tevékenységek végzése.

A Parkolóház üzemeltetésével kapcsolatban észlelt hibákat, hiányosságokat Üzemeltetőnek kell írásban jelezni.

A parkoló területén a KRESZ szabályai érvényesek. Közlekedő úton várakozni tilos. Tilos a kapu bejáratát eltorlaszolni, a parkoló területét raktározásra igénybe venni.

A parkolót mindenki saját felelősségére használja, sem a Bérő sem az Üzemeltető nem tehető felelőssé a gépkocsikban keletkezett károkért, vagy a parkoló területén bekövetkezett balesetekért, sérülésekért.

Betörés, támadás esetén a Bérő feladata a rendőrség, mentők, tűzoltók értesítése után a helyszíni biztosítása.



## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött 2008. december 30. napján (a "Megállapodás")

az **SE CAMPUS INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**, a magyar jog alapján létrejött és működő társaság, amelynek székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-864854, mint bérbeadó (a továbbiakban "**Bérbeadó**")

és

a **SEMMEIWEIS EGYETEM**, a magyar jog alapján létrejött és működő felsőoktatási intézmény, amelynek székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26., mint bérlő (a továbbiakban "**Bérlő**")

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

között az alábbi feltételekkel.

### PREAMBULUM

**MIVEL** a Bérlő és a Bérbeadó között, a Semmelweis Egyetem által 2004. április 30-án részvételi felhívás közzétételével megindított "*Oktatási Központ Használata Szolgáltatásának Beszerzése*" tárgyú, tárgyalásos közbeszerzési eljárás eredményeként határozott idejű ingatlan bérleti és szolgáltatási szerződés (a "**Bérleti és Szolgáltatási Szerződés**") áll fenn oktatási-kutatási központ (az "**Oktatási-Kutatási Központ**") Bérbeadó általi megépítése, finanszírozása, üzemeltetése és Semmelweis Egyetem részére történő hosszútávú bérbeadása tárgyában, és

**MIVEL** a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésben foglaltaknak megfelelően a Bérbeadó a Budapest IX. kerület, belterület 37348/2 és 37348/3 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1096 Budapest, Thaly Kálmán u. 29-35. alatt található ingatlanon saját beruházásában, saját tulajdonként felépítette az Oktatási-Kutatási Központnak helyt adó, mintegy bruttó 30.200 négyzetméter összterületű, oktatási és iroda funkciójú épületet (az "**Épület**"), és

**MIVEL** a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésben meghatározott Bérlő részére történő birtokbaadására 2008. október 15. napján sor került, a Bérlet Kezdő Napja ezzel 2008. október 15. napján bekövetkezett, a Bérlet Időtartama megkezdődött és a Felek a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésben foglaltak szerint a bérleti jogviszony tekintetében fennálló kötelezettségeik teljesítését megkezdték,

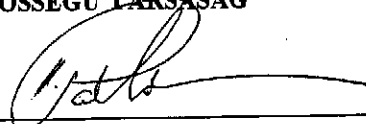
**EZÉRT** a Felek a következőkben állapodnak meg.

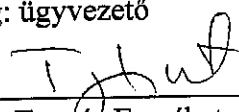
1. A jelen Megállapodásban használt nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések jelentése, eltérő rendelkezés hiányában megegyezik a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésben meghatározottakkal.

2. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény megvalósítására és Bérló részére történő birtokbaadásra sor került.
3. A Felek kölcsönösen elismerik, hogy a Bérlemény megvalósítása során, egyrészt a Bérló által támasztott többlet igények, illetve a Bérbeadó által tett módosítási javaslatok eredményeképpen bizonyos, a Bérleti és Szolgáltatási Szerződés 4. számú mellékletében meghatározott munkák nem, vagy nem az ott meghatározottak szerint kerültek megvalósításra, illetve bizonyos, a Bérleti és Szolgáltatási Szerződés 4. számú mellékletében nem szereplő munkák is megvalósításra kerültek.
4. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény megvalósítását, illetve magát a Bérleményt a 2008. október 15. napján bekövetkezett birtokbaadás szerinti, a birtokbaadási jegyzőkönyv által igazolt állapotában a Bérleti és Szolgáltatási Szerződésnek (beleértve annak műszaki mellékleteit és az alapul fekvő végső ajánlatot is) megfelelően megvalósítottak tekintik és egyik Fél sem támaszt a másik Féllel szemben semmilyen követelést elmaradt munkákra vagy többletmunkákra tekintettel.

**MINDEZEK HITELELŐL** a Felek a fenti napon a jelen Megállapodást aláírták.

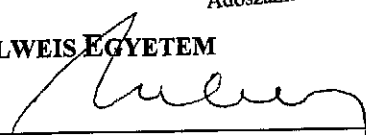
**SE CAMPUS INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG**

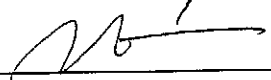
  
 Név: Pálovits Károly  
 Tisztség: ügyvezető

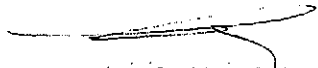
  
 Név: Tanyás Erzsébet Andrea  
 Tisztség: ügyvezető

**SE Campus Ingatlanfejlesztő és  
 Hasznosító Kft.**  
 1095 Budapest, Soroksári út 48.  
 Adószám: 13623247-2-43

**SEMMELWEIS EGYETEM**

  
 Név: Prof. Dr. Tulassay Tivadar  
 Tisztség: Rektor

  
 Név: Dr. Ivády Vilmos  
 Tisztség: Gazdasági főigazgató

  
 SE Campus Ingatlanfejlesztő és  
 Hasznosító Kft.  
 1095 Budapest, Soroksári út 2.  
 Adószám: 13623247-2-43  
 Tel.: +36 (1) 236-2017-29

