

SPAR

BÉRLETI SZERZŐDÉS / MIETVERTRAG

mely
entstanden
ist zw.

SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft.
H 2060 Bicske, SPAR út 0326/1 hrsz.
Képviseli/Vertreten von:
Erwin Schmuck ügyvezető / Geschäftsführer
Saltzer Kornél ügyvezető / Geschäftsführer
továbbiakban bérlő, weiters als Mieterin
Adószám/Steuernr.: 10485824-2-07
Cégjegyzékszám/Handelsreg.nr.: 07-09-009192
Bankszámlaszám/Bankkontonr.: 12001008-00118590-00100009

és
und der

Kisvarsányi Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2336 Dunavarsány, Halász Lajosné u. 32.
Képviseli/Vertreten von: Törtei Imréné
továbbiakban bérbeadó, weiters als Vermieterin
Adószám/Steuernr.: 10415656-2-13
Cégjegyzékszám/Handelsregnr.: Cg. 13-09-061782
Bankszámlaszám/Bankkontonr.: 10300002-20134158-00003285

között jött létre.
andererseits wie folgt

re

Sm

Preambulum

A bérbeadó a mellékelt helyszínrajz, metszetek, látványterv, homlokzati tervek, elrendezési vázrajz alapján (1. sz. melléklet) egy SPAR Szupermarketet ad bérbe a hozzátartozó 40 személygépkocsi parkolóhellyel együtt. A parkolóhelyek külön helyrajzi számon (340/1 hrsz), Taksony Nagyközség tulajdonában álló ingatlanon találhatóak, ezek használata tekintetében külön megállapodások állnak fenn az Önkormányzat és a Bérbeadó, illetve az Önkormányzat és a Bérlet között, mely megállapodások a jelen Bérleti Szerződés 7.sz. mellékletét képezik. A 340/3 hrsz-en található áruház és a 340/1 hrsz-en található parkolók az azon létrehozott építményekkel együtt egy egységet képeznek.

„A” rész - Alapok

1. Az objektum leírása:

1.1. Objektum jellege:

A Taksony belterület 340/3 hrsz. alatti ingatlan és minden az ingatlanon az 1 és 2 sz. melléklet szerint létrehozott építmény képezi a bérlet tárgyát (Bérlemény). A 340/3 hrsz ingatlan, és így a Bérlemény Törtei Imréné magánszemély (továbbiakban: Tulajdonos) 1/1 arányú tulajdonjogában áll, a vele fennálló szerződés alapján jogosult Bérbeadó a Bérlemény bérbeadására, ennek megfelelően jelen jogviszony albérletnek minősül.

Tulajdonos a jelen szerződéshez csatoltan elfogadó nyilatkozatot tett a jelen szerződés bérbeadói pozíciójába való belépésre a közte és a Bérbeadó közötti szerződés jelen szerződés bérleti időtartama lejártá előtti megszűnése esetére.

Präambel

Die Vermieterin vermietet auf Basis des beiliegenden Lageplans, der Schnitte, Ansichten, Fassadenplan, Einrichtungsskizze (Beilage Nr. 1) einen SPAR Supermarkt samt 40 PKW-Parkplätzen. Die Parkplätze befinden sich an einem getrennten Grundstück (Parzellennr. 340/1), das in Eigentum des Dorfes Taksony steht, zu deren Nutzung wurde eine Vereinbarung zwischen der Vermieterin und der Gemeinde, und eine Vereinbarung zwischen der Mieterin und der Gemeinde unterschrieben, die die Beilage Nr.7. des vorliegenden Mietvertrags bilden. Das Geschäftslokal unter Parz.nr. 340/3 und die Parkanlage unter Parz.nr. 340/1 einschließlich der darauf errichteten Baulichkeiten bilden gemeinsam eine Einheit

TEIL A - Grundlagen

1. Objektbeschreibung:

1.1. Objektart:

Die Liegenschaft mit der Parzellennr. 340/3 und sämtliche auf dieser Liegenschaft gemäß den Beilagen 1 und 2 errichteten Baulichkeiten bilden den Mietgegenstand (i.W. Mietgegenstand). Die Immobilie mit Parz.nr. 340/3, also das Mietgegenstand steht in 1/1 Eigentum von Törtei Imréné als Privatperson (i.W.: Eigentümerin). die Vermieterin ist gemäß dem mit ihr in Kraft stehenden Vertrag berechtigt, das Mietobjekt der Mieterin zu vermieten, demensprechend gilt das vorliegende Verhältnis als Untermiete. Die Eigentümerin hat eine Annahmeerklärung zum Eintritt in die Vermieter-Position zu dem vorliegenden Mietvertrag beigeschlossen, für den Fall unterzeichnet, wenn der zwischen ihr und der Vermieterin bestehenden Vertrag vor dem Ablauf des vorliegenden Mietvertrags aufgelöst wird.

1.2 A bérlemény címe:

2335 Taksony, Szent István tér 10.

A bérbeadó a bérleti jogviszony teljes tartama alatt szavatosságot vállal azért, hogy a Bérlemény alkalmas rendeltetésszerű használatra és hogy a B rész 5. pont harmadik bekezdésében megjelölt cél szerinti alkalmazás engedélyezett.

Felek rögzítik, hogy a Bérleményben korábban élelmiszerüzlet működött, a Bérő által elvégzett műszaki állapot felmérés dokumentációját (fotó, értékelés) 2. sz. mellékletként a jelen szerződéshez az aláírással egyidejűleg csatolják.

1.3 Területek

Eladótér: 696 m²

Nettó hasznos terület: kb.: 1044 m²

1.3.1 Bérő kizárólagosan használja a legalább 40 db gépjármű parkolóhelyet és 10 db kerékpár tárolót a szomszédos 340/1 hrsz-en, mely parkoló terület bérleti díja Bérbeadót terheli a jelen bérlet teljes időtartama alatt. A parkoló terület bérleti díját azonban Bérő közvetlenül fizeti meg az Önkormányzat felé a 2.2. pontban írt módon és tekintettel a 7.sz. mellékletként csatolt megállapodásokra, erre tekintettel került a 2.1. pontban írt bérleti díj mértéke kialakításra a felek között.

Amennyiben ezen felül további parkolók megépítése vagy pénzbeli megváltása kerül előírásra a Bérlemény rendeltetésszerű használatához, akkor ennek saját költségen történő rendezése Bérbeadó kötelezettsége.

1.3.2 Bérő működési engedélye: Bérő a működési engedély kérelmét a jelen Bérleti Szerződés aláírását követően, már a birtokbaadás, illetve a kialakítási munkálatok befejezését megelőzően be kívánja nyújtani az illetékes hatósághoz. Amennyiben a hatóság a működési engedély kiadását Bérőnek nem felróható

1.2 Adresse des Mietobjektes:

2335 Taksony, Szent István tér 10.

Die Vermieterin leistet während der gesamten Mietdauer Gewähr, dass der Mietgegenstand zur bestimmungsgemäßen Nutzung geeignet und die Verwendung gemäß Teil B, Punkt 5. Absatz 3 uneingeschränkt erlaubt ist

Die Parteien halten fest, dass im Mietobjekt früher ein Lebensmittelgeschäft betrieben wurde. Die Parteien fügen die Dokumentation (Fotos, die Bewertung) der Erhebung des technischen Zustands durch die Mieterin dem vorliegenden Vertrag als Anlage 2 mit seiner gleichzeitigen Unterzeichnung bei.

1.3 Flächen

Verkaufsfläche: 696m²

Nettonutzfläche: ca.: 1044 m²

1.3.1 Die mindestens 40 Parkplätzen und 10 Fahrradstellplätzen an dem nebenliegenden Grundstück 340/1 stehen in ausschließlicher Benützung der Mieterin, der Mietzins zu dieser Parkanlagen belastet die Vermieterin während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. Der Mietzins zu dieser Parkanlagen bezahlt aber die Mieterin direkt an der Gemeinde gemäß Punkt 2.2 und der Vereinbarung in der Beilage Nr.7., dementsprechend wurde die Höhe des Mietzinses in Punkt 2.1. von den Parteien festgestellt.

Falls der Anbau bzw. die finanzielle Ablöse weiterer Parkplätze zur ordentlichen Nutzung des Mietobjekts vorgeschrieben wird, ist die Vermieterin verpflichtet, diese auf ihre eigenen Kosten zu begleichen.

1.3.2. Die Betriebsgenehmigung der Mieterin: Die Mieterin hat vor, den Antrag zu der Betriebsgenehmigung sofort nach Unterfertigung des vorliegenden Mietvertrags, noch vor Übergabe, bzw. vor Beendigung der Ausbauarbeiten einzureichen. Sollte die zuständige Behörde die Erteilung der Betriebsgenehmigung der Mieterin nicht

okból megtagadja, akkor Bérő bármikor jogosult a jelen bérleti szerződéstől elállni, vagy ha a birtokbaadás már megtörtént, akkor azonnali hatállyal felmondani. A bérő elállás / felmondás esetén Bérbeadó kártérítésre való jogosultsága kizárt.

Bérőnek nem felróható oknak és így elállási / felmondási oknak minősül az is, amennyiben a működési engedélyt a Bérleményhez tartozó parkolók tényleges meglétének hiánya (nem elegendő száma) miatt nem adják ki.

A fentiekben írt bérő azonnali felmondási jog arra az esetre is érvényes, ha a bérő működési engedélyt kiadják ugyan, de ezt követően a jelen szerződés időtartama alatt bármikor Bérőnek nem felróható okból visszavonják.

1.3.3. A tényleges nettó hasznos terület megállapítása a felek közös felmérésével történik, és a bérbeadó és a bérő által közösen felvett jegyzőkönyvben kerül rögzítésre.

Nettó hasznos terület: az a terület, mely a DIN 277 (3. sz. melléklet) szerint a nettó alaprajzi terület kiszámításából adódik.

1.3.4. Felek megállapodása alapján a 2.1. pont szerinti bérleti díj nem területarányosan kerül meghatározásra, hanem egy összegben, egységesen, így a 2.1. pontban írt bérleti díj fedezi a teljes, 340/3 hrsz alatti ingatlan, a rajta álló Bérlemény épület minden épületszintje, berendezése (hűtött és hűtetlen bútorok üzemszerű működésre alkalmas állapotban, hűtőkamrák) bérletét és a Bérleményhez a 340/1 hrsz-en tartozó parkolók használatát is.

2. Bérleti díj:

2.1 A Bérő által fizetendő havi bérleti díj:
a teljes Bérleményre

5.200 EURO/+ÁFA a teljes bérterület alapján (ld. 1.3.4. pont).

vorwerfbar untersagen, so ist die Mieterin jeweils berechtigt, von dem Mietvertrag zurückzutreten, oder nach Übergabe mit sofortiger Kündigung zu kündigen. Bei einem Rücktritt bzw. einer Kündigung ist die Vermieterin zu keinem Schadensersatz berechtigt. Es gilt auch als der Mieterin nicht vorwerfbar, und damit Rücktritt/Kündigungsgrund, wenn die Betriebsgenehmigung wegen der fehlenden (nicht genügend) Parkplatzanzahl nicht erteilt wird.

Das hier genannte sofortige Kündigungsrecht gilt auch für den Fall, wenn die Betriebsgenehmigung zwar erteilt wird, aber sie wird während der Mietdauer jeweils, von einem, der Mieterin nicht vorwerfbar Grund zurückgezogen.

1.3.3. Die Feststellung der tatsächlichen Nettonutzfläche erfolgt durch eine Aufmessung der Parteien, und wird im Übergabeprotokoll, welches von der Vermieterin und der Mieterin gemeinsam erstellt wird, festgehalten.

Nettonutzfläche ist jene Fläche, die sich aus der Berechnung der Nettogrundrissfläche gemäß DIN 277 (Beilage 3) ergibt.

1.3.4. Die Einigung der Parteien nach wird die Miete gemäß Punkt 2.1. nicht flächenmäßig, sondern in einer Gesamtsumme einheitlich festgelegt, damit deckt der in Punkt 2.1. bestimmten Mietzins die Miete der Immobilie mit Parz.nr. 340/3 samt daran stehenden Gebäuden mit allen Stockwerke, Einrichtungen (Kühl- und Nichtkühlanlagen zur Nutzung geeigneten Lage, Kühlkammer) und die Nutzung der zu dem Mietobjekt gehörenden, an Pzn 340/1 errichteten Parkplätze

2. Bestandzins:

2.1. Der monatlich zu zahlende Mietzins beträgt für den gesamten Mietgegenstand

5.200 EURO/ Gesamtfläche (s. Pkt. 1.3.4.) zuzügl. der gesetzlichen MwSt.

fel

hm

A bérleti díj havonta Ft ellenértékben fizetendő, úgy hogy az átszámításnál a Magyar Nemzeti Bank által a megelőző hónap első munkanapjára közzétett hivatalos devizaárfolyam kerül alkalmazásra.

A bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége az üzlethelyiség nyitását követő hónap első napjával kezdődik.

2.2. Felek a Bérlemény kölcsönösen kialakított havi bérleti díját összesen 6.000 EUR + Áfa összegben állapították meg. Ebből az összegből már előzetesen levonásra kerül a Taksony 340/1 hrsz önkormányzati ingatlan (parkoló) Bérbeadót terhelő mindenkor aktuális havi bérleti díja (vö. 1.3.1. pont), melyet így Bérbeadó helyett közvetlenül Bérlő fizet meg a közte és a Taksony Nagyközség Önkormányzata között kelt és a jelen szerződéshez 7.sz. mellékletként csatolt megállapodás szerint az önkormányzat felé.

Felek ezt a 340/1 hrsz ingatlan bérleti díját előre kalkulálva véglegesítették a 2.1. pont szerint Bérlő által havonta fizetendő bérleti díjat.

A 340/1 hrsz ingatlan (parkoló) Bérbeadót terhelő bérleti díja évente egy alkalommal utólag kerül elszámolásra, a következő módon: Bérlő minden tárgyév tekintetében a tárgyév december 31. napjáig kimutatást készít és küld meg Bérbeadónak, melyben forint összegként szerepel a Bérbeadó felé a tárgyévben a 2.1. pont szerint ténylegesen megfizetett összes bérleti díj, valamint a Taksony Nagyközség Önkormányzata felé a 7.sz. mellékletben csatolt megállapodás alapján a Bérlő által a tárgyévre ténylegesen megfizetett parkoló terület bérleti díj (mindkét esetben az esetleges indexálási emeléseket figyelembe véve).

Amennyiben a fenti két bérlői kifizetés teljes összege meghaladja a jelen 2.2. pont első bekezdésében írt 6.000 EUR +Áfa/hó összeg tárgyévre felszorozott (és a 8.4. pontban írt módon indexált) összegét,

Der Mietzins ist monatlich im HUF Gegenwert zu entrichten, wobei zur Umrechnung der von der Ungarischen Nationalbank veröffentlichte Devisenkurs am ersten Werktag des Vormonats herangezogen wird.

Die Mietzahlungspflicht der Mieterin beginnt am, der Eröffnung des Geschäftes folgenden Monatsersten.

2.2. Die Parteien haben den mutuell ausgehandelten monatlichen Mietzins des Mietgegenstandes insgesamt in 6 000 EUR + USt. festgestellt. Von diesem Betrag wird schon vorherig die jeweils aktuellen, die Vermieterin belastenden Miete (s. Pkt. 1.3.1.) der zu der Gemeinde gehörenden Immobilie (die Parkplätze unter Taksony, Pzn. 340/1) abgezogen, welche Miete damit anstatt der Vermieterin direkt durch die Mieterin an die Gemeinde ausgeglichen wird, gemäß der Vereinbarung in der Beilage Nr.7. zwischen der Gemeinde und der Mieterin.

Die Parteien haben diese Miete der Immobilie Pzn. 340/1 vorkalkuliert den gem. Punkt 2.1. durch die Mieterin monatlich zu zahlenden Mietzins angegeben.

Die die Vermieterin belastende Miete der Immobilie Pzn. 340/1 (Parkanlage) wird jährlich einmal nachhinein abgerechnet, wie folgt: Die Mieterin erstellt und schickt der Vermieterin zu eine Aufstellung zu jedem Berichtsjahr bis dessen 31. Dezember, wo in HUF Wert alle, an der Vermieterin laut Punkt 2.1. in dem Berichtsjahr tatsächlich entrichteten Gesamtmietzinse und alle, an der Gemeinde Taksony gem. der Vereinbarung von Beilage Nr.7. in dem Berichtsjahr durch die Mieterin tatsächlich entrichteten Parkanlage-Miete (bei beiden Fällen die Indexerhöhungen in Betracht genommen) summiert sind.

Sollte die Gesamtsumme der oben genannten zwei Mieterin-Auszahlungen die in Absatz 1 Punkt 2 2 angegebenen zum Berichtsjahr multiplizierten (und gemäß Punkt 8.4 indexierten) 6.000 EUR +Ust

akkor a kettő különbözete tekintetében Bérbeadó jóváíró számlát állít ki Bérő felé „tárgyévi bérleti díj különbözet” jogcímen, a tárgyévet követő év január 15. napjáig, és ennek összegét köteles Bérő felé január 31. napjáig megfizetni (ennek elmaradása esetén a jóváíró számla összege a következő havi bérleti díjba beszámításra kerül).

Amennyiben a fenti két bérő ki fizetés teljes összege kevesebb, mint a jelen 2.2. pont első bekezdésében írt 6.000 EUR +Áfa összeg tárgyévre felszorozott (és a 8.4. pont szerint indexált) összege, akkor a kettő különbözete tekintetében Bérbeadó terhelő számlát állít ki Bérő felé „tárgyévi bérleti díj különbözet” jogcímen, a tárgyévet követő év január 15. napjáig, és ennek összegét köteles Bérő a számla kézhezvételét követő 30 napon belül megfizetni.

3. Üzemeltetési költségek, fűtési költségek, adók és illetékek, igazgatási költségek

3.1. Üzemeltetési költség alatt értendők mindazon ráfordítások, amelyek a bérlet tárgyának rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükségesek.

A bérlemény üzemeltetését Bérő végzi, ennek részleteit a 9. pont tartalmazza.

Bérő üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége az üzlethelyiség nyitásával kezdődik.

4. Bérleti időtartam:

4.1. A bérlet kezdete: a Bérlemény átadásától/átvételétől

4.2. A bérlet vége: a nyitás napját követő 6 év leteltével (+3x6 év bérő opciós bérleti meghosszabbítási jog, mely alapján a 6.2 pontban írtak szerint hosszabbítható meg a

/Monat Summe überschreiten, so deren Differenz stellt die Vermieterin als Gutschrift unter den Rechtstitel „Mietzinsdifferenz zum Berichtsjahr“ bis 15. Jänner des Folgejahres in Rechnung, und sie hat diese Gutschrift bis 31. Jänner an der Mieterin zu bezahlen (bei deren Unterbleiben wird die Gutschriftrechnung auf den Mietzins des Folgemonats angerechnet).

Sollte die Gesamtsumme der oben genannten zwei Mieterin-Auszahlungen niedriger sein, als die in Absatz 1 Punkt 2.2. angegebene, zum Berichtsjahr multiplizierten (und gemäß Punkt 8.4 indexierten) 6.000 EUR +Ust /Monat Summe, so deren Differenz stellt die Vermieterin als Belastung unter den Rechtstitel „Mietzinsdifferenz zum Berichtsjahr“ bis 15. Jänner des Folgejahres in Rechnung, und die Mieterin hat die Rechnung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt an der Vermieterin zu bezahlen

3. Betriebskosten, Heizkosten, öffentliche Abgaben, Verwaltungskosten

3.1. Unter Betriebskosten sind alle solche Aufwände zu verstehen, die zum bestimmungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes notwendig sind.

Den Betrieb des Mietobjektes führt die Mieterin, wie in Punkt 9. geregelt.

Die Betriebskostenzahlungspflicht der Mieterin beginnt mit dem Tag der Eröffnung des Mietgegenstands.

4. Bestandzeit:

4.1. Bestandbeginn: ab Übergabe/Übernahme des Bestandobjektes

4.2. Bestandsende: 6 Jahren nach der Eröffnung (+3x6 Jahre Mieteroption, wonach kann die Mietdauer gemäß den in Punkt 6 2. geschriebenen

Reel

Gm

bérleti időtartam)

Konditionen verlängert werden)

4.3 Az áruház tervezett nyitási időpontja:
2014.02.27.

Az itt írt időpont azonban a Bérlo építési munkálatai és a használatbavételi, illetve működési engedély beszerzése miatt módosulhat. Bérlo a tényleges, végleges nyitási időpontot legkésőbb a nyitást megelőző 8 nappal egyoldalúan adja meg Bérbeadó felé írásban.

4.3 Der geplante Eröffnungstermin des SPAR Warenhauses: **27.2.2014.** Der hier geschriebene Zeitpunkt kann sich aber wegen der Umbauarbeiten der Mieterin und wegen dem Nutzungs- bzw. Betriebsgenehmigungs-Prozess noch ändern. Das tatsächliche endgültige Eröffnungsdatum gibt die Mieterin spätestens 8 Tagen vor der Eröffnung einseitig der Vermieterin schriftlich an.

„B” RÉSZ – Általános feltételek

TARTALOMJEGYZÉK:

5 Bérlemény.....	8
6 A bérlet kezdete és vége, a Bérlemény átadása.....	8
7 Rendkívüli felmondás.....	11
8 Bérleti díj és értékkövetés.....	12
9 Üzemeltetési és egyéb mellékköltségek.....	13
10 Karbantartás és javítások.....	14
11 Építészeti változtatások.....	15
12 Albérlet és továbbadás.....	16
13 Újraépítési köteleesség.....	17
14 Elővásárlási jog és előbérleti jog.....	17
15 Kültéri reklámok.....	18
16 Költségek és díjak.....	18
17 Biztosítások.....	18
18 Általános rendelkezések.....	19

TEIL B - Allgemeine Bedingungen

INHALTSVERZEICHNIS:

5 Bestandsobjekt.....	8
6 Beginn und Dauer, Übergabe.....	8
7 Vorzeitige Auflösung.....	11
8 Bestandzins und Wertsicherung.....	12
9 Betriebs- und sonstige Nebenkosten.....	13
10 Instandhaltung und Reparaturen.....	14
11Bauliche Veränderungen.....	15
12 Unterbestand und Weitergabe.....	16
13 Wiederaufbaupflicht.....	17
14 Vorkaufsrecht und Vormietrecht.....	17
15 Außenwerbung.....	18
16 Kosten und Gebühren.....	18
17 Versicherungen.....	18
18 Allgemeine Bestimmungen.....	19

re

hm

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE:

- 1.sz: Helyszínrajz és az alaprajzok, metszetek, látványterv, homlokzati tervek
- 2.sz: Műszaki állapotfelmérés dokumentáció
- 3.sz: DIN277
- 4.sz: Elővásárlási jog bejegyeztetéséhez szükséges dokumentum
- 5.sz: Átadás-átvételi jegyzőkönyv (elkészülte után csatolandó a jelen szerződéshez)
- 6.sz: A szerződő felek cégkivonatai, aláírási címpéldányai
- 7.sz. Parkoló megállapodás

5 Bérlemény

A bérlet tárgya a Preambulumban és az A/1. pontban meghatározott Bérlemény. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérelő a saját költségére, elképzelése, tervei szerint és kockázatára alakítja ki a Bérleményben az általa üzemeltetni kívánt kiskereskedelmi egységet, és saját maga szerzi be az üzlethelyiség üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket.

A bérelő egy élelmiszer-kiskereskedelmi egységet fog üzemeltetni. Jogában áll azonban a bérterületen más jellegű kereskedelmi egységet üzemeltetni ill. üzemeltetni, vagy az üzemeltetést szüneteltetni azzal, hogy ez Bérelő egyéb (pl. fizetési, takarítási, karbantartási) kötelezettségeit nem érinti, azok változatlanok maradnak.

Bérelő tárgyi szerződés aláírásával jogilag kötelező nyilatkozatot tesz, hogy birtokában van minden olyan jogilag szükséges előfeltételnek, mely az előző bekezdésnek megfelelően a bérlemény alkalmazási céljának értelmében az üzemeltetéshez szükséges.

6 A bérlet kezdete és vége, a Bérlemény átadása

6.1 A bérleti jogviszony a bérlet objektum

ANLAGENVERZEICHNIS:

- Nr.1: Lageplan, Schnitte, Ansichten, Einrichtungsskizze, Fassadenplan
- Nr.2: Technische Dokumentation zur Aufmessung
- Nr.3: DIN 277
- Nr.4: Urkunde zur grundbücherlichen Eintragung des Vorkaufsrechtes
- Nr.5: Übergabe/Übernahmeprotokoll (nach Erstellen diesem Vertrag beizulegen)
- Nr.6: Handelsregistrauszüge und Unterzeichnungsmuster der Vertragsparteien
- Nr.7.: Parkplatzvereinbarung

5 Bestandobjekt

Den Mietgegenstand bildet das in Präambel und im Punkt A/1. festgelegte Mietobjekt. Es wird von den Parteien ausdrücklich festgelegt, dass die Mieterin auf ihre eigenen Kosten, auf Grund ihrer Vorstellungen, Pläne und auf ihr eigenes Risiko des von ihr zu betreibende beabsichtigte Einzelhandelsgeschäft ausbaut, und die zum Betrieb des Geschäftsraums nötigen Behördengenehmigungen selbst erwirbt.

Die Mieterin wird ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft betreiben. Es steht ihr aber auch frei, auf den Mietflächen ein anderes Handelsgewerbe zu betreiben bzw. betreiben zu lassen, oder deren Betrieb damit einzustellen, dass diese Rechte alle ihre andere Verpflichtungen (z.B. Zahlungs-, Reinigungs- und Wartungspflicht) nicht berühren, die bleiben weiterhin in Kraft.

Die Mieterin erklärt mit der Unterzeichnung des gegenständlichen Vertrages rechtsverbindlich, im Besitz sämtlicher rechtlich notwendiger Voraussetzungen zu sein, welche zur Betriebsführung im Sinne des Verwendungszweckes des Mietgegenstands gemäß dem vorigen Absatz erforderlich sind

6 Beginn und Dauer, Übergabe/Übernahme

6.1. Das Mietverhältnis beginnt mit der

Rel

Gm

bérlő által történő átvételével kezdődik és határozott időtartamra, az A rész 4.2 pontban meghatározott időpontig kerül megkötésre.

6.2. A 6.1 pont szerinti határozott idejű bérleti jogviszony lejártát követően a Bérlő jogosult egyoldalú nyilatkozata útján további 3x6 évvel a bérleti jogviszonyt változatlan tartalommal meghosszabbítani, mely jogosultságát így három esetben, 6-6 évre gyakorolhatja, tehát a bérleti idő a bérlő részéről egyoldalúan összesen maximum 18 évvel hosszabbítható meg. A Bérlő köteles minden alkalommal legalább 3 hónappal a bérleti szerződés megszűnését megelőzően írásban tájékoztatni a Bérbeadót a bérleti jogviszony meghosszabbításáról.

6.3 A Bérbeadó a Bérleményt a Bérlő által megtekintett, a csatolt műszaki állapotfelmérés által rögzített állapotban, a benne található felszerelésekkel és működőképes berendezésekkel adja át a Bérlőnek a Birtokbaadás napján, amely napon a felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek föl.

Bérbeadó az épület jogerős építési- és használatbavételi engedélyét szintén átadja Bérlő részére.

A bérlő már most nyilatkozik, hogy a Bérleményben nem hatósági engedély köteles munkálatokat tervez végezni.

6.4 A Bérlő egy SPAR Szupermarketet valósít meg a Bérleményben a jelen szerződés hatálybalépését és a Birtokbaadást követően, a kialakítás, megjelenés a Bérlő feladata és jogosultsága, egyéni döntésétől függ azzal azonban, hogy a Bérlemény rendeltetését nem jogosult megváltoztatni, a változtatások nem eredményezhetik a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanságát.

A Bérleménnyel átadott, Bérbeadó tulajdonában álló felszerelési és

Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin und wird auf bestimmte Zeit bis zum in Teil A 4.2. genannten Endtermin abgeschlossen.

6.2. Nach dem Ablauf der Mietdauer gemäß Punkt 6.1. ist die Mieterin berechtigt, die Mietdauer durch eine einseitige Erklärung um weitere 6 Jahre mit unveränderten Konditionen zu verlängern. Dieses Recht kann die Mieterin insgesamt dreimal ausüben und sohin die Vertragsdauer einseitig um maximal insgesamt 18 Jahre verlängern.

Die Mieterin hat die Option jeweils mindestens drei Monate vor dem jeweiligen Mietende schriftlich auszuüben.

6.3. Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt, das von der Mieterin besichtigt wurde, mit den dort befindlichen Einbauten und Einrichtungen in einem Zustand, der in der beigefügten technischen Zustandserhebung beschrieben ist, am Tage der Besitzübergabe an die Mieterin, worüber an diesem Tage von den Parteien ein Übergabe-Übernahme-Protokoll erstellt wird. Die Vermieterin übergibt der Mieterin auch die rechtskräftige Bau- und Nutzungsgenehmigungen.

Die Mieterin erklärt bereits jetzt, dass die im Mietobjekt von ihr vorgesehenen Arbeiten keiner behördlichen Genehmigung bedürfen.

6.4 Die Mieterin realisiert nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Mietvertrags und der Besitzübergabe im Mietobjekt einen SPAR Supermarkt. Für die Ausgestaltung und das Erscheinungsbild sorgt die Mieterin. Ihre individuelle Entscheidung ist jedoch davon abhängig, dass sie nicht berechtigt ist, den Zweck des Mietobjekts zu verändern. Die Veränderungen dürfen keine zweckwidrige Veränderung des Mietobjekts zur Folge haben.

Der Gegenwert der mit dem Mietobjekt übergebenen, in Eigentum der Vermieterin

Rei

Em

berendezési tárgyakat (ld. 5. sz. melléklet), építészeti és gépészeti kialakítások időleges használatának ellenértékét a Bérleti díj tartalmazza, használatukért a Bérbeadó külön díjat nem számít fel, azokat a Bérlet a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt használhatja.

6.5 Bérbeadó köteles a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül bérlet felé az ingatlanra vonatkozóan már korábban megkötött közüzemi szerződéseket bemutatni, valamint igazolni, hogy a hálózatzfejlesztési hozzájárulást megfizette.

A még meg nem kötött fogyasztói közüzemi szerződéseket bérbeadó köteles legkésőbb az A.4.3 pont szerinti nyitást megelőző 15 napig közvetlenül a bérlet nevére megkötni.

6.6 A bérleti jogviszony megszűntetésekor Bérletnek a bérleményt áruítól kiürítve és kitakarítva, az átvett berendezési tárgyakkal kell visszaszolgáltatnia Bérbeadó részére. Ugyanígy minden kulcsot is át kell adni a Bérbeadónak.

A Bérlet az általa megvalósított beépítéseket, berendezéseket, amennyiben azok a Bérlemény állagsérelem nélkül leszerelhetők, jogosult eltávolítani a Bérleményből a bérleti jogviszony megszűnését követően.

A Bérlet az általa beépített, a 6.7 pontban meghatározottak szerint az állagsérelem nélkül el nem távolítható beépítéseket, berendezéseket a Bérleti Szerződés megszűnésekor szintén jogosult elbontani és elszállítani, helyüket rendeltetésszerű használatra alkalmas módon helyreállítani.

6.7 Felek rögzítik, hogy Bérlet az épületen saját beruházásban olyan átalakítást tervez végezni, amely инвестиция állagsérelem nélkül nem elmozdítható, és amely инвестиция egy része a bérleti jogviszony megszűnésekor térítésmentesen Bérbeadó / Tulajdonos

stehenden Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände (siehe Anlage 5) und der Gegenwert der vorläufigen Nutzung von baulichen und installationstechnischen Einrichtungen ist im Mietzins enthalten, für ihre Nutzung berechnet die Vermieterin keine zusätzlichen Gebühren.

6.5 Die Vermieterin ist verpflichtet, innerhalb von 8 Tagen nach Unterschrift dieses Vertrages, der Mieterin die schon vorher abgeschlossene öffentliche Dienstverträge einzuzeigen, bzw. zu bestätigen, dass sie das Netzentwicklungszuschuss bezahlt hat.

Die Vermieterin ist verpflichtet, die noch nicht abgeschlossene öffentliche Dienstleistungsverträge spätestens bis dem 15. Tag vor der Eröffnung laut Punkt A.4.3 unmittelbar auf den Name der Mieterin abzuschließen.

6.6 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand der Vermieterin von der Waren geräumt und sauber, mit der übernommenen Einrichtungen zurückzugeben, und der Vermieterin alle Schlüssel auszuhändigen.

Die Mieterin ist berechtigt, nach der Auflösung des Mietvertrags, die von ihr durchgeführten Einbauten und Einrichtungen zu entfernen, falls diese ohne den baulichen Zustand des Mietobjektes zu schädigen, abgebaut werden können.

Die Mieterin ist berechtigt, bei Auflösung des Mietvertrags die von ihm in Punkt 6.7 bestimmten eingebauten, ohne Schädigung des baulichen Zustands nicht entfernbaren Einbauten und Einrichtungen abzubauen und abzutransportieren und ihren Platz für eine bestimmungsgemäße Nutzung wiederherzustellen.

6.7 Die Parteien halten fest, dass die Mieterin an dem Mietobjekt in eigener Investition solche Umbauarbeiten ausführen wird, welche teilweise ohne die Verletzung des Bestandes nicht entfernt werden können und mit der Beendigung des Mietvertrages aus welchem Grund auch immer ins

Re!

Sm

tulajdonába kerül. Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszonynak a 6 éves bérleti idő előtti megszűnése esetén a Bérő által az épületbe investált és ott maradó igazolt költségek könyv szerinti maradványértéke tekintetében a felek elszámolnak, Bérő jogosult ezen maradványérték megtérítését kérni.

7 Rendkívüli felmondás

7.1. A jelen bérleti szerződést a bérbeadó rendkívüli felmondással a bérleti időtartam lejártá előtt, 30 napos felmondási idő betartásával az alábbi okokból mondhatja fel:

a., A bérő ajánlott levélben, 2 alkalommal történő írásbeli felszólítás és felszólításonként 15 napos póthatáridő ellenére fizetési kötelezettségét a jelen szerződéssel kapcsolatban nem teljesíti. A póthatáridő számítása az írásbeli felszólítás bérő által történő kézhezvételének napjával kezdődik.

b., ha a bérő ellen, fizetése képtelenségének megállapítása alapján a Bíróság felszámolási eljárást rendelt el és a bérő a fizetési kötelezettségeit nem teljesíti.

c., Az 1993. évi LXXVIII. törvényben (Lakástörvény) a fentiekén kívül meghatározott esetekben.

A bérbeadó rendkívüli felmondása ajánlott levélben kell, hogy történjen.

7.2. A bérő a jelen szerződést rendkívüli felmondással, valamint a 30 napos felmondási idő betartásával, az alábbiak miatt mondhatja fel:

a.) ha a bérlet tárgya működési engedélyét nem kapja meg, vagy azt később visszavonják;

Eigentum der Vermieterin / Eigentümerin übergehen. Bei Auflösung des Mietverhältnisses vor dem Ablauf der 6-Jahre-Mietdauer werden die Parteien mit der im Gebäude bleibenden Mieterin Investitionen an deren Buchwert abrechnen, die Mieterin ist berechtigt, die Bezahlung dieser Restwerten zu fordern

7 Vorzeitige Auflösung

7.1. Vorliegender Mietvertrag kann von der Vermieterin durch außerordentliche Kündigung vor dem Ablauf der Mietdauer, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen, aus nachstehenden Gründen gekündigt werden:

a.) Wenn die Mieterin trotz der 2mal erfolgten eingeschriebenen schriftlichen Mahnung, wobei in den Mahnungen jeweils eine Nachfrist von 15 Tagen gesetzt wurde, ihre Zahlungspflicht bezüglich des vorliegenden Vertrages nicht erfüllt. Die Nachfrist beginnt mit dem Tag der Zustellung der schriftlichen Mahnung an die Mieterin

b.) wenn gegen die Mieterin wegen Feststellung der Zahlungsunfähigkeit vom Gericht ein Konkursverfahren eingeleitet wird und die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht weiter nachkommt.

c) bei den im Wohnungsgesetz (Gesetz 78. vom Jahr 1993.) geschriebenen sonstigen Fällen.

Die außerordentliche Kündigung durch die Vermieterin hat mittels Einschreiben zu erfolgen.

7.2. Die Mieterin kann diesen Vertrag durch eine außerordentliche Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen aus folgenden Gründen kündigen:

a.) wenn sie die Betriebsgenehmigung nicht erhält, oder sie später zurückgezogen wird.

Re

Sm

b.) továbbá a bérlet tárgyának használata korlátozásra kerül részben vagy egészben, vagy a bérlő általi üzemeltetés lehetetlenné válik.

Ezen okokból történt felmondás esetén a bérbeadó sem kártérítési, sem bármilyen más jogcímen előterjeszhető megtérítési igényt nem érvényesíthet a bérlővel szemben.

c.) az 1993. évi LXXVIII. törvényben (Lakástörvény) a fentiek kívül meghatározott esetekben.

8 Bérleti díj és értékkövetés

8.1. A bérlő a bérleti díjat a bérbeadónak fizeti meg a törvény szerinti ÁFA-val együtt. A bérlemény üzemeltetési költségét a 9. pont szerint téríti ill. maga viseli.

A bérleti díjat legkésőbb minden hónap (tárgyhó) ötödik munkanapjáig havonta előre kell megfizetni. A Bérbeadó az általa kiállított, a hatályos jogszabályoknak és a bérleti szerződés előírásainak megfelelő számlát olyan időben küldi meg, hogy a Bérlőnek legalább 30 naptári nap álljon rendelkezésre a teljesítésre. A számla későbbi megküldése esetén a bérleti díj értelemszerűen később, a kézhezvételt követő 30 napon belül lesz esedékes.

8.2. A bérleti díj az A rész 2. pont szerint kerül kiszámításra.

8.3 A bérleti díjhoz a mindenkor adórendelkezésekhez mérten kerül hozzászámításra a forgalmi adó, mely a bérlőnek oly módon van előírva, mely feljogosítja őt az adóelőleg érvényesítésére.

8.4 A bérleti díj értékbiztosított az osztrák statisztikai hivatal által Bécsben közzétett hivatalos fogyasztói árindex 2005=100 szerint.

A bázisszám a nyitás hónapját követő 25.

b.) wenn die Nutzung des Mietgegenstandes teils oder ganz eingeschränkt wird, oder der Betrieb durch die Mieterin unmöglich wird.

Im Falle einer Kündigung aus den hier genannten Gründen kann die Vermieterin keinerlei Schadenersatz oder sonstige Ansprüche - aus welchem Rechtstitel auch immer - gegenüber der Mieterin geltend machen.

c.) bei den im Wohnungsgesetz (Gesetz 78 vom Jahr 1993.) geschriebenen sonstigen Fällen.

8 Bestandzins und Wertsicherung

8.1. Die Mieterin bezahlt die Miete zuzüglich der gesetzl. USt. an die Vermieterin. Die Betriebskosten laut Punkt 9 werden direkt an die Dienstleistungsunternehmen geleistet, bzw. selbst getragen.

Der Mietzins ist monatlich spätestens, bis zum 5. Werktag im Voraus zu bezahlen. Die Vermieterin ist verpflichtet, die dem vorliegenden Vertrag und den geltenden Rechtsvorschriften entsprechende Rechnung der Mieterin bis zum 10. des Vormonates zu übermitteln. Sollte die Mieterin die Rechnung erst nach dem 10. des Vormonates erhalten, so hat sie jedenfalls eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ab Rechnungserhalt.

8.2. Der Mietzins errechnet sich gemäß Teil A Punkt 2.

8.3 Der Miete wird nach Maßgabe der jeweiligen steuerlichen Bestimmungen die Umsatzsteuer hinzugerechnet und der Mieterin in einer Weise vorgeschrieben, die ihr die Geltendmachung der Vorsteuer ermöglicht.

8.4 Die Miete ist wertgesichert nach dem von der Statistik Austria in Wien verlautbarten Österreichischen Verbraucherpreisindex VPI 2005 = 100.

Basiszahl ist die für den 25. Monat nach der

Re

hm

hónapra közzétett indexszám.

A megállapodott havi bérleti díj évente januárban a fogyasztói árindex százalékos változásának 50%-ával kerül illesztésre, úgy hogy mindig az előző év októberére közzétett indexérték az irányadó az illesztésre.

Amennyiben az 50%-os bérletidíj-illesztés több, mint 2% ponttal meghaladja az Euro Ft-hoz viszonyított az év első munkanapjának fordulónapjára megállapított éves értékváltozását, úgy a megállapodott bérleti díj csak az Euro Ft-hoz viszonyított értékváltozásával plusz 2%-ponttal változik.

A százalékos, forint-euró értékváltozások kiszámításának alapja a Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza árfolyam.

Arra az esetre, ha a 2005=100 fogyasztói árindexet már nem teszik közzé, akkor számítási bázisként az ezt követő index ill. az az index lép a helyébe, mely a 2005=100 fogyasztói árindexhez a leginkább hasonlít.

8.5 Pénzteljesítések késedelme esetén a felek a Ptk. 301/A § szerinti késedelmi kamat érvényesítésére jogosultak, mely késedelmi kamatot az első írásos felszólítás után lehet érvényesíteni.

9 Üzemeltetési és egyéb mellékköltségek

9.1 A bérlemény üzemeltetésével járó költségeket lehetőség szerint a Bérlo közvetlenül a szolgáltató vállalatok felé téríti, illetve maga viseli. Amennyiben ez nem lehetséges és egyes díjakat Bérbeadó számlázza tovább Bérlo felé, akkor Bérbeadó ezen díjakra kezelési- és egyéb jogcímen további díjat nem jogosult felszámítani.

Eröffnung veröffentlichte Indexzahl.

Die vereinbarte monatliche Miete wird jeweils im Jänner um 50% der eingetretenen prozentuellen Veränderung des Verbraucherpreisindexes angepasst, wobei jeweils der für den Monat Oktober des Vorjahres verlautebarte Indexwert in Bezug auf die Basiszahl für die Anpassung maßgeblich ist.

Sollte diese 50%-ige Mietzinsanpassung mehr als 2%-Punkte über der zum Stichtag des 1. Werktages im Jahr festgestellten jährlichen Wertänderung des Euro zum HUF betragen, so verändert sich die vereinbarte Miete nur um die Wertänderung des Euro zum HUF plus 2%-Punkte.

Für die Errechnung dieser Wertänderungen zwischen HUF und Euro wird der von der Ungarischen Nationalbank veröffentlichte Devisenkurs herangezogen.

Für den Fall, dass der Österreichische Verbraucherpreisindex VPI 2005=100 nicht mehr verlautebart wird, tritt als Berechnungsgrundlage dessen Nachfolgeindex bzw. jener Index an dessen Stelle, der dem Verbraucherpreisindex 2005 = 100 am ähnlichsten ist.

8.5 Bei Verzug von Geldleistungen kommen gesetzliche Verzugszinsen zur Anwendung. Verzugszinsen können erst nach der ersten schriftlichen Mahnung verlangt werden.

9 Betriebs- und sonstige Nebenkosten

9.1 Die Betriebskosten des Objektes werden, soweit möglich von der Mieterin direkt an die Dienstleistungsunternehmen ersetzt, bzw. selbst getragen. Ist es bei einigen Kosten nicht möglich, und werden diese durch die Vermieterin weiterverrechnet, so ist die Vermieterin nicht berechtigt, für die Weiterrechnung einen Kostenzuschuss aufzuschlagen.

Re

Gm

Ezek a költségek többek között a Bérleménnyel kapcsolatos áram, víz, csatorna, fűtés, telefon, Bérlemény belső és külső takarítása.

9.2 Az épületre vonatkozó bérbeadói vagyonszolgáltatást, a bérbeadói felelősségbiztosítást, az épület-, telek-, ingatlan- valamint a bérbeadóra kiszabott iparűzési adót a Bérbeadó viseli.

Diese Kosten sind unter anderem Strom-, Wasser-, Abwasser-, Heiz-, Telefonkosten sowie Kosten für die Innen- und Außenreinigung des Mietobjekts

9.2 Die Vermieter-Vermögensversicherung für das Gebäude, die Vermieter-Haftpflichtversicherung, die für das Gebäude, das Grundstück, die Immobilie und die Vermieterin erhobene Gewerbesteuer trägt die Vermieterin.

10 Karbantartás és javítások

10.1. Bérlet kötelezi magát arra, hogy a bérelt objektumot állandóan jó és használható állapotban tartja, és azt a bérleti viszony végeztével jó és használható állapotban, kivéve a természetes elhasználódást, adja vissza bérbeadónak.

10.2. A bérelt objektum belsejében történő kisebb javítások, melyek nem érintik sem az épület állagát, sem a bérelt objektum rendeltetésszerű használhatóságának megőrzéséhez nem szükségesek, a Bérletet terhelik. A Bérlet részére használatra átadott berendezések, illetve a Bérlet saját berendezéseinek és felszereléseinek karbantartása, valamint a belső- és külső területek tisztántartása Bérlet feladata.

Felek ez alatt kifejezetten értik minden berendezés működésének fenntartása érdekében végzett javítást és karbantartást. Ha azonban egy, a Bérlet részére használatra átadott berendezés (pl. kazán) meghibásodás, rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság miatti cseréje válik szükségessé, ez Bérbeadó kötelezettsége.

10.3. Bérbeadó köteles elvégezni különösen az alábbi fenntartási és karbantartási munkákat:

- épületszerkezeti elemek (így például: külső határoló falak, tetőszerkezet, padló, mennyezet, külső nyílászárók)

10 Instandhaltung und Reparaturen

10.1. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand stets in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses in gutem und gebrauchsfähigem Zustand, altersbedingte Abnutzung ausgenommen, an die Vermieterin zurückzugeben.

10.2. Kleinere Reparaturen im Inneren des Mietobjektes, die weder die Substanz des Gebäudes betreffen, noch zur Erhaltung der ordentlichen Brauchbarkeit des Mietobjektes erforderlich sind, gehen zu Lasten der Mieterin. Die Wartung der zur Nutzung zur Verfügung gestellten Einrichtungen und der eigenen Einrichtungen, Installationen der Mieterin, bzw. die Reinigung der Innen- und Außenflächen ist die Pflicht der Mieterin.

Die Parteien verstehen ausdrücklich darunter alle Reparaturen, Wartungen, die zur Erhaltung des Betriebes dieser oben genannten Einrichtungen nötig sind. Sollte aber der Austausch einer, der Mieterin zur Nutzung zur Verfügung gestellten Einrichtung (z.B. Boiler) wegen Kaputtgehen, zur ordentlichen Nutzung nicht geeigneten Lage erforderlich sein, so zu diesem Austausch ist die Vermieterin verpflichtet.

10.3. Die Vermieterin ist verpflichtet insbesondere die nachfolgenden Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen:

- Bezüglich aller Baukonstruktions-elemente (so zB: Außenwände, Dachkonstruktion, Boden, Decke).

File

hm

vonatkozásában;

- és épületgépészeti elemek (pl. elektromos hálózat, vízvezeték rendszer, szennyvíz-vezeték, földgáz vezetékrendszer, ivóvíz hálózat, fűtési rendszer) vonatkozásában a szolgáltatói csatlakozási pontoktól a bérlői felhasználási pontig;
- Külső tűzcsapok, villámvédelem vonatkozásában.

10.4. Az épület szerkezetében keletkezett károk esetén, melyek az üzleti tevékenységet jelentősen korlátozzák, a bérlőnek is jogában áll, írásbeli figyelmeztetés után, és 8 napos határidő eredménytelen letelte után, a szükséges munkákat bérbeadó költségére elvégeztetni.

11 Építészeti változtatások

11.1. Bérbeadó bárminemű javításokat és építészeti változtatásokat, amelyek a bérlemény fenntartásához, illetve javításához járulnak hozzá, bérlővel egyeztetve végzi. Amennyiben erre az építészeti intézkedésre közvetlen veszély elhárítása érdekében van szükség, akkor a bérlőnek erről haladéktalanul tájékoztatnia kell a bérbeadót, és a bérbeadónak azonnal el kell végeznie minden szükséges munkát. Késedelem veszélye esetén a bérlő is jogosult építészeti intézkedéseket a bérbeadó költségére végrehajtani.

11.2. Amennyiben azoknak nincs káros kihatásuk a bérleményre, bérlő alapvetően jogosult a következő feltételekkel és korlátozásokkal építészeti változtatásokat végezni a bérleményen:

- a) Bérlő építészeti változtatásokat végezhet a bérleményen, amelyekhez nincs szükség építőhatósági engedélyre.
- b) A bérleményen végzendő építészeti változtatásokhoz, amelyekhez építőhatósági engedély kell, bérbeadó

Außentüre- und Fenster);

- Bezüglich aller Hausinstallationselemente (z.B. elektr. Netz, Wasserleitungssystem, Abwasserleitung, Erdgasleitungssystem, Trinkwassernetz, Heizungssystem) von den Dienstleister-Anschlusspunkten bis zu den Mieter-Anschlusspunkten;
- Bezüglich äußere Brandschutzhähe. Blitzschutz

10.4. Bei Gebäudekonstruktionschäden, welche den Geschäftsablauf einschränken, hat auch die Mieterin das Recht, nach schriftlicher Mahnung und ergebnislosem Ablauf einer 8-tägigen Frist, erforderliche Arbeiten auf Kosten der Vermieterin vornehmen zu lassen.

11 Bauliche Veränderungen

11.1. Die Vermieterin wird Ausbesserungen und bauliche Veränderungen aller Art, die zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Mietgegenstandes beitragen, in Abstimmung mit der Mieterin vornehmen. Ist eine bauliche Maßnahme zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr erforderlich, so hat die Mieterin die Vermieterin unverzüglich darüber zu unterrichten und die Vermieterin sofort alle notwendigen Arbeiten durchzuführen. Bei Gefahr im Verzug ist auch die Mieterin berechtigt, bauliche Maßnahmen auf Kosten der Vermieterin durchzuführen.

11.2. Die Mieterin ist grundsätzlich berechtigt, soweit sich keine negativen Auswirkungen auf den Mietgegenstand ergeben, unter folgenden Bedingungen und Einschränkungen bauliche Veränderungen am Mietgegenstand vorzunehmen.

- a) bauliche Veränderung am Mietgegenstand, die einer baubehördlichen Genehmigung nicht bedürfen, kann die Mieterin vornehmen.
- b) bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, die einer baubehördlichen Genehmigung bedürfen,

előzetes, írásbeli hozzájárulására van szükség. Bérbeadó a hozzájárulását csak abban az esetben tagadhatja meg, ha az átalakítás számára jelentős károkat okozna.

Amennyiben Bérbeadó a hozzájárulásról 8 napon belül nem nyilatkozik, akkor a hozzájárulása megadottnak tekintendő.

Bérbeadónak jogában áll, hogy a bérleményt előzetes bejelentés alapján a szokásos nyitvatartási időben megtekintse. Késedelem veszélye esetén a bérlemény megtekintése a bérbeadó számára bármikor engedélyezett.

12 Albérlet és továbbadás

12.1. A bérlőnek jogában áll a bérlet tárgyát, vagy annak részeit albérletbe adni, fizetség ellenében harmadik fél rendelkezésére bocsátani.

A Bérbeadó biztosítja a Bérő részére azt a jogot is, hogy a jelen bérleti szerződésből származó valamennyi jogát és kötelezettségét harmadik személyekre ruházza át (továbbadási jog). Ez a továbbadási jog nem szűnik meg annak egyszeri alkalmazásával, hanem tovább száll a Bérő jogi pozíciójának mindenkor jogutódjára.

A franchise megállapodás keretében SPAR partnerként történő üzemeltetés szintén megengedett.

A bérő nem adhat tovább több jogot és kötelezettséget, mint ami neki magának a szerződéses viszonyból származik.

12.2 A bérbeadó sem az albérletbeadás sem átruházás esetén nem jogosult ezen okok miatt a bérleti díjat felemelni.

12.3 Jelen szerződés és a vele kapcsolatos jogok és kötelezettségek bérő, illetve bérbeadó mindenkor összes jogutódjára szállnak át.

erfordern die vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin. Die Vermieterin darf ihre Zustimmung verweigern, wenn ihr aus der Baumaßnahme ein erheblicher Schaden erwachsen würde.

Wenn die Vermieterin innerhalb von 8 Tagen keine Erklärung abgibt, so gilt die Zustimmung als gegeben.

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten des Mietgegenstandes der Vermieterin jederzeit gestattet.

12 Unterbestand und Weitergabe

12.1. Die Mieterin ist berechtigt den Mietgegenstand ganz oder teilweise unterzuvermieten, entgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen.

Die Vermieterin räumt der Mieterin auch das Recht ein, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag auf Dritte zu übertragen (Weitergaberecht). Dieses Weitergaberecht erlischt nicht durch einmalige Ausübung, sondern geht auf den jeweiligen Nachfolger in die Rechtsposition der Mieterin über.

Im Rahmen eines Franchise-Vertrags ist eine Betreuung als Partner von SPAR ebenfalls zulässig.

Die Mieterin kann nicht mehr Rechte und Verpflichtungen weitergeben, als ihr selbst aus dem Vertragsverhältnis zustehen.

12.2. Die Vermieterin ist weder bei Weitervermietung noch bei Übertragung berechtigt, den Mietzins aus diesen Gründen zu erhöhen.

12.3 Dieser Mietvertrag und alle damit verbundenen Rechte und Pflichten gehen auf allfällige Gesamtrechtsnachfolger der Mieterin bzw. der Vermieterin über.

Re

h

13 Újraépítési kötelesség

A bérelt objektum tűz vagy egyéb esemény következtében történő teljes vagy részbeni megrongálódása esetén bérelőnek joga van választani, hogy kérje-e a bérelt objektum helyreállítását, vagy visszalépjen a szerződéstől.

Amennyiben bérelő a helyreállítást kéri, akkor a teljes vagy részbeni használhatatlanság ideje alatt mentesül a bérleti díj és a járulékos költségek fizetése alól.

Bérbeadó a bérelt objektum helyreállítását akkor is köteles elvégezni, ha a meglévő biztosítás teljesítése nem elegendőek.

14 Elővásárlási és előbérleti jog

14.1. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a Bérelő részére a jelen szerződés 1. pontjában részletesebben leírt ingatlanán (bérlet tárgya) a magyar Ptk. értelmében elővásárlási jogot biztosított a jelen szerződéshez 4.sz. mellékletként csatolt nyilatkozatban, mely alapján a Bérelő jogosult az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásban rögzíttetni.

14.2 Bérbeadó jelen bérleti jogviszonynak a megszűnése és a tervezett újbóli bérbeadás esetére a bérelőnek előbérleti jogot biztosít egy további bérleti jogviszony megalapozása érdekében.

A bérbeadó kötelezi magát, hogy a bérleményben a Bérelővel konkurens vállalatoknak nem ad bérbe területet, illetve semmilyen más módon nem hoz konkurens vállalatokat közvetlen szomszédba (5km-es körzetben).

14.3. Bérbeadó kötelezi magát, hogy a SPAR szupermarket üzletnyitását megelőzően az ingatlan tulajdonjogát csak a bérelő előzetes, kifejezett írásos hozzájárulása esetén kínálja fel bárkinek is értékesítésre. Amennyiben bérbeadó ezen

13 Wiederaufbaupflicht

Für den Fall der gänzlichen oder teilweisen Zerstörung des Mietobjektes durch Feuer oder sonstige Ereignisse hat die Mieterin das Wahlrecht, von der Vermieterin die Wiederherstellung des Mietobjektes zu begehren oder vom Vertrag zurückzutreten. Begehrt die Mieterin die Wiederherstellung, so ist sie während der Dauer der gänzlichen oder teilweisen Nichtverwendbarkeit von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten befreit.

Die Vermieterin ist zur Wiederherstellung des Mietobjektes auch dann verpflichtet, wenn die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung nicht ausreichen.

14 Vorkaufsrecht, Vormietrecht

14.1. Die Eigentümerin hat der Mieterin ein Vorkaufsrecht an der im Pkt. 1. dieses Vertrages näher beschriebenen Liegenschaft (Mietgegenstand) im Sinne des ungarischen BGB, in der zu diesem Mietvertrag angeschlossenen Anlage Nr. 4. eingeräumt. Damit ist die Mieterin berechtigt, das Vorkaufsrecht grundbücherlich eintragen zu lassen.

14.2 Die Vermieterin räumt der Mieterin für den Fall der Beendigung des vorliegenden Mietverhältnisses und der beabsichtigten Neuvermietung ein Vormietrecht zur Begründung eines neuen Mietverhältnisses ein.

Die Vermieterin verpflichtet sich, im Mietobjekt keine Flächen an Konkurrenzunternehmen zu vermieten oder in sonstiger Weise Konkurrenzunternehmen in nächster Nachbarschaft zu fördern (in 5 km Umgebung).

14.3. Die Vermieterin verpflichtet sich, das Eigentum der Immobilie vor der Eröffnung des SPAR Supermarktes nur nach vorheriger, ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Mieterin einem Dritten anzubieten. Wenn sie gegen diese Pflicht

fel

Em

kötelezettségét megszegi, úgy a bérlo jogosult a jelen szerződéstől azonnali hatállyal elállni és bérlo ezzel kapcsolatos minden felmerült kárát köteles a bérbeadó megtéríteni.

15 Kültéri reklámok

15.1. Bérlo jogosult az építési felügyelőség által megengedett terjedelmű reklámtáblákat és világító reklámokat az épületben és az épületen elhelyezni. Ide tartozik reklámszázlok és egyéb reklámeszközök elhelyezése is. Bérbeadó, bérlo engedélye nélkül, nem reklámoz a bérbe adott épületen harmadik személy vagy saját maga számára. Külső reklámok közjogi illétékei bérloót terhelik.

15.2. Bérlo jogosult útbaigazító táblák hatóságilag engedélyezett terjedelemben történő elhelyezésére.

15.3. Bérlo nem köteles külön bérleti díjat fizetni bérbeadónak az épületen ill. a szabad területeken történő külső hirdetések elhelyezéséért.

16 Költségek és díjak

Jogi tanácsadás esetlegesen felmerülő költségeit mindegyik fél maga viseli.

17 Biztosítások

Az épület biztosítása alapvetőleg a bérbeadó feladata.

Bérbeadó saját költségére bérbeadói felelősségbiztosítást és az épületre vagyonbiztosítást köt.

A bérlo a bérleményre és az ingóságaira vonatkozóan a szokásos kockázatokra (tűz, vezetékes víz, sprinkler berendezés stb.) köt biztosítást.

verstößt, ist die Mieterin berechtigt, von diesem Vertrag mit sofortiger Wirkung zurückzutreten und ist die Vermieterin verpflichtet, alle damit zusammenhängenden Kosten zu erstatten.

15 Außenwerbung

15.1. Die Mieterin ist zur Anbringung von Werbeschildern und Leuchtreklamen im und am Mietobjekt im bauaufsichtlich zulässigen Umfang berechtigt. Hierzu gehört auch das Anbringen von Werbefahnen und sonstigen Werbemitteln. Die Vermieterin wird ihrerseits an dem vermieteten Gebäude keine Werbung für Dritte oder sich selbst ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Etwaige öffentlichrechtliche Abgaben für die Außenwerbungen gehen zu Lasten der Mieterin.

15.2. Die Mieterin ist zur Anbringung von Hinweisschildern zur Wegeführung im behördlich zulässigen Umfang berechtigt.

15.3. Eine gesonderte Miete für die Anbringung von Außenwerbungen an dem Gebäude oder auf Freiflächen hat die Mieterin an die Vermieterin nicht zu leisten.

16 Kosten und Gebühren

Eventuell anfallende Kosten einer Rechtsberatung werden von jeder Partei selbst getragen.

17 Versicherungen

Die Versicherung des Mietobjektes ist grundsätzlich Sache der Vermieterin.

Die Vermieterin schließt auf eigene Kosten eine Vermieterhaftpflichtversicherung und eine umfassende Gebäudeversicherung ab.

Der Mieter hat seine Fahrnisse und Mobilien selbst gegen übliche Risiken, wie Feuer, Wasserschäden, Sprinkler etc. zu versichern.

12

13

A bérbeadó a saját biztosítási díjait nem háríthatja át a bérlőre.

18 Általános rendelkezések

18.1. Jelen szerződés mindenkor módosításához - mint pl. az írásbeli formától való eltéréshez is, vagy kiegészítéséhez, a joghatályossághoz írásbeli forma szükséges. Szóbeli megállapodások nem érvényesek.

Egyetértően megállapításra kerül, hogy jelen szerződésben tett törléseknek semmilyen jogi hatása nincs.

18.2. Jelen bérleti szerződés négy, mindkét szerződéses fél által aláírt eredeti példányban készül. Bérlő kettő eredeti példányt kap. Jelen bérleti szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek egyik felet sem terhelik.

18.3. Amennyiben jelen bérleti szerződés megkötésével kapcsolatban a felek közvetítőt, vagy ügynököt vettek igénybe, ennek költségeit a bérbeadó köteles viselni.

18.4. Jelen megállapodás német és magyar nyelven készült, ahol a magyar változat hitelt érdemlő, és kétség esetén a német változatot megelőzi.

18.5. A bérleti viszonyra vonatkozóan kizárólag a magyar jog kerül alkalmazásra.

Az összes jelen szerződésből, vagy jelen szerződéssel összefüggésben keletkező vitás kérdés tekintetében a szerződéses felek a Bérlemény fekvése szerinti, hatáskörrel rendelkező rendes bíróságok illetékességét kötik ki.

18.6. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései teljesen vagy részben hatálytalanok, semmisek vagy megtámadhatóak lennének, akkor ez nem érinti fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét. A szerződéses felek

Die Vermieterin darf seine Versicherungsprämien auf den Mieter nicht überwälzen.

18 Allgemeine Bestimmungen

18.1. Allfällige Abänderungen - wie auch ein Abgehen von der Schriftform-, oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass Streichungen in diesem Mietvertrag ohne jede rechtliche Wirkung sind.

18.2. Dieser Mietvertrag wird in vier von beiden Vertragspartnern unterschriebenen Originalausfertigungen errichtet. Die Mieterin erhält zwei Originale. Kosten für die Errichtung dieses Mietvertrages fallen nicht an.

18.3. Sollte bezüglich des Abschlusses dieses Rechtsgeschäftes eine Vermittler- oder Maklerprovision auf welcher Seite der Parteien auch immer zu bezahlen sein, so übernimmt diese Pflichten die Vermieterin.

18.4. Die gegenständliche Vereinbarung wird in deutscher und ungarischer Sprache errichtet, wobei die ungarische Version die authentische ist und im Zweifel der deutschen Version vorgeht.

18.5. Auf das Mietverhältnis findet ausschließlich ungarisches Recht Anwendung.

Für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag herrühren, wird von den Vertragsparteien die ausschließliche Kompetenz der ordentlichen Gerichtshöfe - dem Sitz des Mietobjekts entsprechend - ausbedingt.

18.6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, die

kötelezettséget vállalnak erre az esetre, hogy a hatálytalan rendelkezéseket úgy értelmezik át, egészítik ki vagy cserélik ki, hogy a hatálytalan rendelkezésekkel szándékolt jogi vagy gazdasági célt, amennyiben lehetséges, elérjék.

Hacsak a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, akkor az értesítésekkel, kérésekkel illetve felszólításokkal kapcsolatban a következő szabályokat kell alkalmazni. A Felek egymást tértivevényes ajánlott levélben kötelesek értesíteni. Az értesítést azon a napon kell közölni, tekinteni, amely napon a címzett a küldeményt átvette. Ha a címzett a küldemény átvételét megtagadja, vagy a küldemény „nem kereste”, „elköltözött” stb. jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy az értesítést a postai feladást követő 5. napon kell közölni, tekinteni.

unwirksamen Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit den ungültigen Bestimmungen beabsichtigte rechtliche oder wirtschaftliche Zweck möglichst erreicht wird.

Wenn es im vorliegenden Vertrag nicht anders verfügt wird, finden hinsichtlich der Verständigungen, Bitten, bzw. Mahnungen die folgenden Regeln Anwendung. Die Parteien haben einander eingeschrieben, mit Empfangsschein zu verständigen. Die Verständigung ist am Tag als zugestellt zu betrachten, an dem der Adressat das Schreiben übernommen hat. Verweigert der Adressat die Übernahme des Schreibens, oder kommt das Schreiben mit der Angabe „Nicht gesucht“ oder „Umgezogen“ zum Empfänger zurück, so ist die Verständigung am 5. Tag nach der Postaufgabe als mitgeteilt zu betrachten.

Bicske-Taksony, 2014. január 10.

SPAR Magyarország
Kereskedelmi Kft.
2060 Bicske, SPAR út



Bérlő/ Mieterin

SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft

KISVARSÁNYI KFT
2336 Dánavarsány, Hűtősz. L. u. 32.
Adószám: 10415656-2-12



Bérbeadó/ Vermieterin

Kisvarsányi Ipari, Ker. és Szolg. Kft

Tulajdonosi nyilatkozat:

Alulírott Törtei Imréné szül. Vas Jolán (an: Márki Erzsébet, szül: Törökszentmiklós, 1949. 07. 04.), mint a Taksony 340/3 hrsz. ingatlan (tehát a jelen bérleti szerződésben Bérlemény) 1/1 arányú tulajdonosa, kijelentem, hogy amennyiben a köztem és a Bérbeadó Kisvarsányi Kft között a Bérleményre fennálló bérleti szerződés / használati megállapodás a jelen, Kisvarsányi Kft mint Bérbeadó és SPAR Magyarország Kft mint Bérlő közötti Bérleti Szerződés lejártá előtt bármilyen okból megszűnne (az opciós időtartamokat is beleértve), és ezzel Bérbeadó nem lenne jogosult többé a Bérlemény bérbeadására, akkor ezzel egyidejűleg a jelen Bérleti Szerződés bérbeadói pozíciójába automatikusan belépek és a Bérbeadóra vonatkozó minden jogot és kötelezettséget változatlan módon magamra vállalom.

Jelen kötelezettségvállalás a Taksony, 340/3 hrsz ingatlan mindenkor tulajdonosát kötelezi, az ingatlan csak ezzel a kötelezettségvállalással kerülhet értékesítésre a jelen Bérleti Szerződés időtartama alatt (az opciós időtartamokat is beleértve), melyért teljes felelősséget vállalok.

Taksony, 2014. január 10.



Törtei Imréné

