

## Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Bohdány László** (adószám: 70983483-2-43, szül.: Budapest, 1961.08.17., anyja neve: Illi Margit, cím: 2083. Solymár, Munkás u. 31), mint Bérbeadó - a továbbiakban **Bérbeadó** -, másrészről a **Westel Mobil Távközlési Rt.** (1117 Budapest, XI. Kaposvár u. 5-7.; Cg: 01-10 042361; adószám: 10878455-2-41, bankszámlaszám: 10700024-04107604-51100005; cégjegyzésre jogosult képviselők: dr. Tremmel János Fejlesztési Igazgató, valamint dr. Harmat Tiborné Beszerzési Igazgató), mint Bérelő – a továbbiakban **Bérelő** – között (a Bérbeadó és a Bérelő a továbbiakban együttesen: **Felek**) a lent megjelölt helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

Felek előjáróban rögzítik, hogy közöttük a szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) tekintetében bérleti szerződés állt fenn, amely jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, 2003. március 1. napjával hatályát veszti.

1. Bérbeadó kijelenti, hogy tulajdonában van a budapesti II. ker. tulajdoni lapon, 51737 hrsz. alatt felvett terület, melyet jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező terület-feltüntetői vázrajz jelöl, és amely természetben a Budapest, II. ker. Máriaremetei út 228. szám alatt található. Bérbeadó az e pontban meghatározott Ingatlanon fennálló tulajdonjogát az illetékes ingatlan-nyilvántartás által kiállított, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap hiteles másolatával igazolja, amely egyben a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi. Bérbeadó kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonában álló, fent körülírt Ingatlanon harmadik személynek nincs szerződésen vagy jogszabályon alapuló olyan joga vagy igénye, amely a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését akadályozná vagy korlátozná.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az 1. pontban megjelölt Ingatlan max. 300 m<sup>2</sup>-es részét (a továbbiakban **Bérlemény**). Bérbeadó számláját tárgyi tevékenységről, a kölcsönösen kialakított évi 6.500.000,-Ft+ÁFA (azaz Hatmillió-ötszázezer forint + ÁFA) bérleti díjról nyújtja be. Bérelő a bérleti díjat a jelen szerződés 6. pontjában meghatározott esedékességgel és módon köteles megfizetni Bérbeadónak. A Bérelő által bérbevett Bérleményt a 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajz határozza meg.

A bérleti díj ellenében Bérelő jogosult a Bérleményen a bérleti jogviszony időtartama alatt a meglévő, a bevezetőben hivatkozott korábbi bérleti

szerződés keretei között Bérlő által felállított bázisállomás (30 méter magas antennatartó torony és 10 lábas rádiótechnikai konténer) üzemeltetésére, valamint a műszakilag szükséges mikro- és rádióantennák elhelyezésére, a fentiek üzemeltetésére, karbantartására, illetve cseréjére.

3. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlet tárgyát képező Bérleményt Bérlő saját költségére a rádiótelefon rendszer céljainak megfelelően kialakítsa, s azt a Pannon GSM Rt., valamint a V.R.A.M Rt. felé hasznosítsa. Bérlő a Pannon GSM Rt., valamint a V.R.A.M Rt., ill. az ezek megbízásából a Bérlemény vagy az Ingatlan területére belépő személyek magatartásáért úgy felel, mint a saját megbízásából a fenti területeken tartozó személyekért.
4. Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a rádió-berendezések energiaigénye max. **23kVA**, üzemszerűen **2,5kVA**, a szükséges biztosító értéke **3x32A**. Bérlő az Áramszolgáltató által meghatározott energiaátadási ponttól az energiaellátó rendszert megtervezte és önálló mérőhellyel kiépítette. Bérlő az általa és költségére felszerelt mérő alapján az elektromos energia költségeket közvetlenül az Áramszolgáltatónak fizeti meg.
5. Bérlő a részére biztosított helyszínen az antennatartó szerkezetet a hatósági és műszaki előírások betartásával létesítette. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a rádiótelefon bázisállomás üzemeltetésénél a vonatkozó magyar szabványokat és biztonságtechnikai előírásokat betartja, s azok betartásáról is gondoskodik. Bérlő továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a jelen szerződésben meghatározott célnak megfelelően rendeltetésszerűen használja és azt jó karban tartja. A Bérleményen elhelyezett eszközök minden üzemeltetési, karbantartási, esetleges eltávolítási és biztosítási költségét a Bérlő viseli. A Bérlő továbbá felelősséget vállal a Bérleményen elhelyezett eszközök üzemeltetése, karbantartása, eltávolítása során az Ingatlanban, vagy harmadik személynek okozott minden kár megtérítéséért.

Bérlő kijelenti, hogy a tevékenységével kapcsolatos felelősségbiztosítással rendelkezik.

6. Bérlő a 2003. első naptári félévre eső és a 2003. március 1. – 2003. június 30. közötti bérleti időszakra vonatkozó arányos bérleti díjat azaz **2.166.666,- Ft** (azaz Kettőmillió-egyszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat forint) + ÁFA összeget a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, majd az ezt követően esedékes bérleti díjakat a továbbiakban folyamatosan a következő bontásban fizeti meg Bérbeadónak:

az I. naptári félévi díjat: tárgyév március 31-ig,  
a II. naptári félévi díjat: tárgyév szeptember 30-ig.

A díjfizetés a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kézhezvételét követő 15 napon belül, banki átutalással történik, a Bérbeadó számláján megjelölt bankszámlára.

Az Áfa-tv. 16. §-ának (11) bekezdése alapján Felek megállapodnak, hogy a szerződés szerint megállapított fizetési határidő napját tekintik a teljesítés időpontjának.

Bérbeadó vállalja, hogy a bérleti díjat 2003. december 31.-ig nem emeli meg. Felek ezt követően a bérleti díjat minden év január 1.-i hatállyal - első alkalommal 2004. január 1.-től - a KSH által közölt, a megelőző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan módosítják.

7. Felek jelen szerződést 2012. december 31-ig tartó meghatározott időtartamra kötik. A szerződés lejárta előtt Felek kölcsönösen írásban megállapodhatnak a szerződés változatlan feltételekkel történő meghosszabbításáról, vagy megszüntetéséről.
8. Jelen szerződés a meghatározott időtartamra tekintettel rendes felmondás útján nem szüntethető meg, erre csak a másik fél súlyos szerződésszegő magatartása esetén, a hozzá írásban intézett egyoldalú rendkívüli felmondás útján van lehetőség.

Súlyos szerződésszegő magatartásnak minősül a Bérbeadó részéről, ha:

- (i) a Bérbeadó, vagy harmadik személy a Bérletet vagy a Bérlet képviselőjében eljáró személy(eke)t a Bérleményhez való hozzáférésben, ill. a Bérlemény rendeltetésszerű használatában jogosulatlanul akadályozza vagy korlátozza és ezt a magatartást az ennek abbahagyását kérő, a Bérlet által tértivevényes postai levélben közölt írásbeli felszólítást követő 20 munkanapon belül sem szünteti meg;
- (ii) a Bérlemény a rendeltetésszerű használatra a Bérbeadónak felróhatóan egyébként alkalmatlanná válik és a Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát 20 munkanapon belül nem állítja helyre.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a 2. pontban meghatározott bérleti díj Bérbeadó fentiekben részletezett súlyos szerződésszegő magatartása esetén - a továbbhasznosítás időleges ellehetetlenülése okán - a Bérlemény rendeltetésszerű használatának

visszaállítására szükséges idő arányos mértékével csökken. Amennyiben a szerződést a Bérelő rendkívüli felmondás útján a Bérbeadó súlyos szerződésszegő magatartásnak következtében felmondja, úgy a Bérbeadótól az ebből eredő kárainak háromszoros összegére tarthat igényt bánatpénz jogcímén.

Súlyos szerződésszegő magatartásnak minősül a Bérelő részéről, ha:

- (i) a Bérelő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik és azt az erre vonatkozó Bérbeadó által eszközölt írásbeli felszólítást követő 10 munkanapon belül sem teljesíti;
  - (ii) a Bérelő a Bérleményt nem a 2. pontban meghatározott rendeltetésre használja vagy a Bérelő az eltérő használatot a Bérbeadóval előzetesen írásban jóvá nem hagyatja. A Bérbeadó a hozzájárulást csak nyomos okból kifolyólag tagadhatja meg;
  - (iii) A Bérelő a jelen szerződés 5. pontjában foglalt kötelezettségeit megszegi és az ott vállalt kötelezettségeinek a Bérbeadó által eszközölt írásbeli felszólítást követő 20 munkanapon belül sem tesz eleget.
9. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlanon Bérelő javára elővásárlási jogot alapítanak. Ennek megfelelően amennyiben Bérbeadó a Bérleményhez kapcsolódó Ingatlant a bérleti időszak alatt el kívánja adni, úgy azt köteles a Bérelőnek a harmadik személyek részére történő értékesítést megelőzően vételre felajánlani. Abban az esetben, ha Bérelő az elővásárlási jogával él, Felek az erre vonatkozó megállapodást külön szerződésben rögzítik. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérelő elővásárlási joga a Bérleményen az illetékes földhivatalnál ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen.
10. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy biztosítja Bérelő és az általa feljogosított minden személy számára az év 365 napján és a nap 24 órájában a Bérlemény területére való bejutást. Bérelő ennek keretében hozzájárul, hogy a Pannon GSM Rt., valamint a V.R.A.M. Rt. betelepülése során a Bérelő által kialakításra kerüljön egy személybejárásra szolgáló, a Bérlemény utcáról történő közvetlen megközelíthetőségét biztosító kapu, amelyen keresztül a későbbiekben a Bérlemény Ingatlanon kívülről történő megközelítése lehetővé válik. Az Ingatlan utcafrontján a gépjárműforgalom számára rendelkezésre álló kapu használatára a Bérbeadó maximum 3 munkanappal előre történő előzetes telefonos egyeztetés esetén biztosít lehetőséget. Az egyeztetésre a 3. számú mellékletben megjelölt személyek a jogosultak.

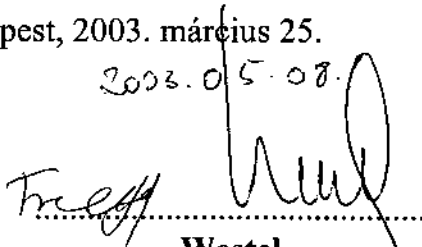
11. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény elidegenítése esetén az erre vonatkozó szerződésben kiköti, hogy Bérelő a bérleti jogviszonyt annak lejártáig változatlan feltételekkel folytathassa.
12. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területén elhelyezett bázisállomás környezetében nem folytathat tartósan olyan tevékenységet, mellyel az antennák működését akadályozza. Ilyennek számít például hirdetőtábla, vagy magasabb építmény létesítése, vagy olyan távközlési, illetőleg egyéb műszaki berendezés üzembe helyezése, amely a bázisállomás működését zavarja.
13. Amennyiben a jelen bérleti szerződés lejár, vagy a Bérelő a Bérleményen folytatott tevékenységét idő előtt megszünteti, úgy a Bérelő köteles a Bérleményt saját költségén, 60 napon belül az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani.
14. Bérbeadó tudomásul bír arról, hogy a Bérelő a mindenkor hatályos, vonatkozó adójogi szabályokban előírt adóelőleget a bérleti díjból levonja és az adóhatóságnak közvetlenül utalja át.
15. A Bérelő nevében nyilatkozattételre is feljogosított kapcsolattartó személy: Westel Rt Üzemeltetés, Bucsy György manager, telefon: 265-9106, fax: 265-8638
16. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései teljesen, vagy részben érvénytelenek vagy azzá válnak, úgy ez a körülmény a többi rendelkezés és így a szerződés érvényességét nem érinti. Értelmezés, átértelmezés vagy kiegészítés útján a Feleknek olyan szabályozást kell találniuk, amely az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági célt, a jogszabály által megengedett keretek között eléri, vagy ahhoz a lehető legközelebb kerül. Felek egymással szemben kötelesek az érvénytelen rendelkezést a jövőre nézve egy megfelelő érvényes rendelkezéssel kiegészíteni.
17. A jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza és hatályon kívül helyez minden korábbi a jelen szerződés tárgyát érintő, akár szóbeli, akár írásbeli megállapodást. A szerződés módosítása csak és kizárólag írásbeli formában történhet, a Felek közös megegyezésével.
18. Jelen szerződés mellékletei a szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

19. A szerződésben nem rendezett kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés egymással megegyező 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyet Felek, mint akarattal mindenben egyezőt - elolvasás és közös értelmezés után - jóváhagyólag aláírnak.

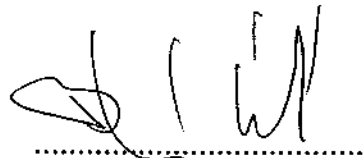
Budapest, 2003. március 25.

2003.05.08.



**Westel  
Mobil Távközlési Rt.**

Bérlő



**Bohdány László**

Bérbeadó

Tanúk:

1. Név:

Cím:

Szig.sz.:

2. Név:

Cím:

Szig.sz.:

Melléletek:

- 1. sz. melléklet: Tulajdoni lap

- 2. sz. melléklet: Helyszínrajz

3. sz. melléklet: Kapcsolattartó személyek és elérhetőségük