

20230505/4/WH

ÉRKEZETT

2023 MÁJ 05.

MAMMUT Zrt.

Bérbeadó

és

West Helath Kft.

Bérlő

valamint

MAMMUT Zrt.

Landlord

and

West Helath Kft.

Tenant

and

IRODA BÉRLETI SZERZŐDÉS

OFFICE LEASE

K529, K531, K532. SZ. IRODA

UNITS No. K529, K531, K532.

MAMMUT II BEVÁSÁRLÓ- ÉS
SZÓRAKOZTATÓ KÖZPONT

MAMMUT II SHOPPING
AND ENTERTAINMENT CENTRE

TARTALOM

A SZERZŐDÉS I. RÉSZÉ A SZERZŐDÉS KÜLÖNÖS RENDELKEZÉSEI

1. A BÉRLEMÉNY
2. A BÉRLETI IDŐ
3. BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB DÍJAK
4. BIZTOSÍTÉK
5. BIRTOKBAADÁS NAPJA
6. KIALAKÍTÁSI MUNKÁLATOK
7. BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS

A SZERZŐDÉS II. RÉSZÉ A SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEI

1. MEGHATÁROZÁSOK
2. BÉRLŐI NYILATKOZATOK
3. A BÉRLETI IDŐ
4. A BÉRLEMÉNY ÉS A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA, KIALAKÍTÁSI MUNKÁLATOK,
5. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK, BIZTOSÍTÉKOK
6. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI
7. BÉRLŐ JOGAI
8. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI
9. BÉRBEADÓ JOGAI
10. TÖRVÉNYES ZÁLOGJOG
11. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY
12. MAGÁNVEZETÉK
13. ÉRTESÍTÉSEK
14. A MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA
15. A SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSE, FELMONDÁS
16. A SZERZŐDÉSSZEGÉS EGYÉB JOGKÖVETKEZMÉNYEI
17. RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

INDEX

PART I OF THE LEASE SPECIFIC TERMS OF THE LEASE

1. THE PREMISES
2. THE LEASE TERM
3. RENT AND OTHER CHARGES
4. SECURITY
5. THE HANDOVER DATE
6. FIT-OUT WORKS
7. LANDLORD'S CONTRIBUTION

PART II OF THE LEASE GENERAL TERMS OF THE LEASE

1. DEFINITIONS
2. DECLARATIONS OF THE TENANT
3. THE LEASE TERM
4. PREMISES, HANDOVER OF THE PREMISES, FIT-OUT WORKS
5. PAYMENT OBLIGATIONS, SECURITIES
6. OBLIGATIONS OF THE TENANT
7. TENANT'S RIGHTS
8. OBLIGATIONS OF THE LANDLORD
9. LANDLORD'S RIGHTS
10. STATUTORY LIEN
11. ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE
12. PRIVATE CABLE
13. NOTICES
14. MODIFICATION OF THE AGREEMENT
15. TERMINATION OF THE LEASE
16. FURTHER CONSEQUENCES OF BREACH OF CONTRACT
17. SEVERANCE

18. IGAZOLÁSOK
19. IRÁNYADÓ JOG / ILLETÉKESSÉG
20. NYELV
21. ÉRTELMEZÉS
22. JOGI KÖLTSÉGEK
23. HATÁLYBALÉPÉS

18. CERTIFICATES
19. GOVERNING LAW / JURISDICTION
20. LANGUAGE
21. INTERPRETATION
22. LEGAL COSTS
23. ENTRY INTO FORCE

FÜGGELÉKEK

SCHEDULES

ELSŐ FÜGGELÉK	Az Üzletház Műszaki Jellemzői	FIRST SCHEDULE	Technical Features of the Shopping Centre
MÁSODIK FÜGGELÉK	A Bérlemény Műszaki Jellemzői	SECOND SCHEDULE	Technical Features of the Premises
HARMADIK FÜGGELÉK	A Bérlet által nyújtandó bankgarancia mintája	THIRD SCHEDULE	Form of the bank guarantee to be provided by the Tenant
NEGYEDIK FÜGGELÉK	A Bérlet által nyújtandó közokirat mintája	FOURTH SCHEDULE	Form of the notarial deed to be provided by the Tenant
ÖTÖDIK FÜGGELÉK	Társasági iratok Bérlet pénzmosás és terrorizmus finanszírozása elleni tevékenységgel kapcsolatos, illetve a Bérlet tényleges tulajdonosára vonatkozó nyilatkozata	FIFTH SCHEDULE	Company documents, declaration of the Tenant concerning activities against money laundering or terrorism financing and the declaration regarding its ultimate beneficial owner
HATODIK FÜGGELÉK	Házirend	SIXTH SCHEDULE	House Rules
HETEDIK FÜGGELÉK	Biztonsági kulcs kezelési szabályzat és tűzriadó terv	SEVENTH SCHEDULE	Regulation related to the use of the emergency key and fire alarm plan
NYOLCADIK FÜGGELÉK	Alaprajz	EIGHTH SCHEDULE	Plan
KILENCEDIK FÜGGELÉK	Bérlemény Energetikai Tanúsítvány a	NINTH SCHEDULE	Energy Performance Certificate of the Premises
TIZEDIK FÜGGELÉK	Birtokbaadási Jegyzőkönyv (utólag)	TENTH SCHEDULE	Handover protocol (subsequently)
TIZENEGYEDIK FÜGGELÉK	Kialakítási Tervek	ELEVENTH SCHEDULE	Fit-out Plans

EGYSÉGES SZERKEZETŰ BÉRLETI SZERZŐDÉS

LEASE AGREEMENT IN CONSOLIDATED STRUCTURE

(a továbbiakban, mint a „Szerződés”)

(hereinafter referred to as the „Lease”)

PREAMBULUM

PREAMBLE

A Felek kijelentik, hogy közöttük 2013. április 17. napján bérleti szerződés jött létre a **K529, K531, K532.** sz. helyiségek vonatkozásában, amelyet a Felek 2013. július 01. napjának hatályával kiterjesztettek a **K534, K536** sz. helyiségekre, majd 2017. július 01. napjának hatályával a **K537, K538, K539** sz. helyiségekre is (együtt „Eredeti Bérleti Szerződés”) alapján a bérleti időszak 2023. április 30. napján lejár, és amelyek vonatkozásában Felek a bérleti jogviszonyt folytatni szándékoznak.

The Parties declare that they entered into a lease agreement (the “Original Lease”) on 17 April 2013 for units **K529, K531, K532**, which was extended to units **K534, K536** as of 1 July 2013, and units **K537, K538, K539** as of 1 July 2017, on the basis of which the lease term expires on 30 April 2023 and which lease relationships the Parties intend to continue.

Felek megállapodnak, hogy az Eredeti Bérleti Szerződés tárgyát képező helyiségek számozását megváltoztatják akként, hogy a **K531, K534, K536, K537, K538, K539** sz. helyiségek új száma **531**, a Nyolcadik Függelékben jelöltek szerint.

Parties change the numbering of the units being the subject of the Original Lease in a way that the new number of units **K531** shall be **K531, K534, K536, K537, K538, K539**, according to the Eighth Schedule.

A Felek megállapodnak, hogy az Eredeti Bérleti Szerződést annak folytatása mellett **2023. január 1. napjától kezdődő hatállyal** a jelenlegi sztenderdhez igazítják, ennek megfelelően elfogadnak egy egységes szerkezetű bérleti szerződést, amely 2023. január 1. napjának hatályával felváltja az Eredeti Bérleti Szerződést. A Felek megállapodnak továbbá, hogy az Eredeti Bérleti Szerződés alapján létrejött bérleti jogviszonyukat teljes egészében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálya alá helyezik.

The Parties agreed that in addition to the continuation of the Original Lease, **with effect from 1 January 2023**, and accommodate the terms of their agreement to the current standard, and thus approve a lease agreement in consolidated structure superseding the Original Lease as of 1 January 2023. The Parties further agree that their lease relationship under the Original Lease shall be governed in its entirety by Act V of 2013 on the Civil Code.

Ezért a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

Therefore, the Parties agree as follows.

Jelen egységes szerkezetű Szerződés 2023. január 1. napján lép hatályba. Ennek megfelelően a Felek közötti bérleti jogviszonyra, valamint a Feleknek a bérleti jogviszonyból származó jogaira és kötelezettségeire 2023. január 1. napjától kizárólag a jelen egységes szerkezetű Szerződés rendelkezései az irányadók.

This Lease in consolidated structure shall enter into effect on 1 January 2023. Thus, as of 1 January 2023, the lease relationship between the Parties and their rights and obligations arising thereof shall solely be governed by the provisions of this Lease in a consolidated structure.

A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés aláírásakor a Bérleményt alkotó helyiségek a Bérelő birtokában vannak.

The Parties establish that as at the date of this Lease the Premises is in the Tenant's possession.

Minderre tekintettel a jelen Szerződés valamennyi, Bérlemény átadására vonatkozó rendelkezése ennek megfelelően értelmezendő.

On such basis, any and all terms and conditions of this Lease referring to the handover of the Premises shall be construed accordingly.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban, mint a „Szerződés”)

A SZERZŐDÉS I. RÉSZE

A SZERZŐDÉS KÜLÖNÖS RENDELKEZÉSEI

A Szerződés az alábbi felek között jött létre:

MAMMUT Zrt.

(székhely: H-1024 Budapest, Lövház u. 2-6.; levelezési cím: H-1024 Budapest, Lövház u. 2-6.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047154; adószám: 23483853-2-41; a továbbiakban, mint a „Bérbeadó”)

és

West Health Kft

(székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1.; levelezési cím: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-997158; adószám: 24237961-2-41; e-mail cím: [●]; a továbbiakban, mint a „Bérlő”)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen, mint „Felek”)

A jelen Szerződés Különös Rendelkezéseiben nagy kezdőbetűvel jelölt kifejezések a jelen Szerződés Általános Rendelkezéseiben meghatározott jelentéssel bírnak, hacsak jelen Különös Rendelkezések másképp nem rendelkeznek.

A Szerződés Általános Rendelkezései a Szerződés Különös Rendelkezéseiben foglalt eltérésekkel összhangban alkalmazandók.

A Bérbeadó bérbe adja, míg a Bérlő bérbe veszi a Bérleményt a jelen Szerződés Különös Rendelkezései és Általános Rendelkezései szerint, ideértve annak valamennyi függelékét is.

1. A BÉRLEMÉNY

K529, K531, K532. számú irodahelyiség; amelynek alaprajza jelen Szerződéshez Nyolcadik Függeléként kerül csatolásra az Üzletház adott emeletének alaprajzával együtt, amely feltünteti a Bérlemény elhelyezkedését.

Bérbeadó továbbá a Bérlő használatába adja az Üzletház alábbi, a csatolt alaprajzon jelölt közös területeit a ügyfélváros terület céljára, amelyet Bérlő a többi, ezen a folyosón elhelyezkedő bérleménnyel közösen jogosult használni. Bérlő a fenti közös területek fenntartására, karbantartására, takarítására saját költségén, a többi használóval együtt köteles. Bérbeadót ezen

LEASE AGREEMENT

(hereinafter referred to as the „Lease”)

PART I OF THE LEASE

SPECIFIC TERMS OF THE LEASE

The Lease is concluded between the parties below:

MAMMUT Zrt.

(registered seat: H-1024 Budapest, Lövház u. 2-6.; postal address: H-1024 Budapest, Lövház u. 2-6.; company registration number: Cg. 01-10-047154; tax number: 23483853-2-41; hereinafter referred to as the „Landlord”),

and

West Health Kft

(registered seat: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1.; postal address: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1.; company registration number: Cg. 01-09-997158; tax number: 24237961-2-41; e-mail: [●]; hereinafter referred to as the „Tenant”)

(the Landlord and the Tenant hereinafter jointly referred to as the „Parties”)

Any capitalised terms of the present Specific Terms of the Lease shall have the meaning ascribed to them under the General Terms of this Lease, unless this Specific Terms of the Lease provides otherwise.

The General Terms of this Lease shall be applicable in accordance with the differences set out in the Specific Terms of this Lease.

The Landlord hereby leases to the Tenant the Premises and the Tenant leases the Premises from the Landlord as set out in these Specific Terms and the General Terms of the Lease, including all schedules attached hereto.

1. THE PREMISES

Units K529, K531, K532. the plan of which shall be attached to this Lease together with the plan of the given floor of the Shopping Centre indicating the location of the Premises as the Eighth Schedule.

The Landlord also grants the Tenant the use of the following common areas of the Shopping Centre, as indicated on the attached floor plan, for the customer waiting area, which the Tenant is entitled to use jointly with other premises located in this corridor. The Tenant shall be responsible for the upkeep, maintenance and cleaning of the above common areas at its own expense, in common with the other users. The Landlord

területek fenntartásával, karbantartásával, takarításával összefüggésben semmilyen kötelezettség nem terheli.

shall not have any obligations whatsoever in connection with the upkeep, maintenance and cleaning of these areas.

A Bérlemény Bruttó Belső Területe összesen **305 négyzetméter**, amely a Szerződés Általános Rendelkezései 4.1 pontjában meghatározott szempontoknak megfelelően került kiszámításra.

The Gross Internal Area of the Premises is altogether **305 square metres** which has been calculated on the basis of the standards as defined in clause 4.1 of the General Terms of this Lease.

2. A BÉRLETI IDŐ

2. THE LEASE TERM

2.1 A Bérleti Idő az Eredeti Bérleti Szerződés kezdő időpontjától **2028. augusztus 31. napjáig tartó határozott időtartam**.

2.1. The Lease Term is a **definite period** commencing on the commencement date of the Original Lease and **ending on 31 August 2028**.

2.2 Meghosszabbított Bérleti Időt a Felek nem kötnek ki.

2.2. The Additional Term is not applicable.

3. BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB DÍJAK

3. RENT AND OTHER CHARGES

3.1. Alap Bérleti Díj

3.1. Base Rent

Az Alap Bérleti Díj havi **12,5 euró** a Bruttó Belső Terület minden egyes négyzetméterére vonatkozóan + Általános Forgalmi Adó, amely naptári **havonta** előzetesen számlázásra kerül, és amely a Szerződés Általános Rendelkezéseinek 5.2 pontjában foglaltaknak megfelelően időszakonként emelésre kerül.

The Base Rent is monthly **EUR 12,5** per each square metre of the Gross Internal Area + Value Added Tax, invoiced calendar monthly in advance and increased from time to time under clause 5.2 of the General Terms of the Lease.

3.1.1. A Bérleti Díjfizetés Kezdő Napja a Birtokbaadás Napja.

3.1.1 The Rental Commencement Date shall be the Handover Date.

3.1.2. Alap Bérleti Díj a Meghosszabbított Bérleti Időszak alatt: nem alkalmazandó

3.1.2 Base Rent for the Additional Term: **not applicable**

3.1.3. A Bérleti Díjfizetés pénzneme: **forint**

3.1.3 Currency of Base Rent payments: **Forint**

3.2. Üzemeltetési Díj

3.2. Service Charge

Az Üzemeltetési Díj becsült összege havonta a Bruttó Belső Terület minden egyes négyzetméterére vonatkozásában **1200 HUF + ÁFA**, a 2023. évre vonatkozóan; az ilyen becsült összeget Üzemeltetési Díj előlegként köteles a Bérlet megfizetni a Bérbeadó részére a Szerződés Általános Rendelkezéseinek megfelelően, a Birtokbaadás Napjától kezdődően.

The Service Charge is estimated to be **HUF 1200** per each square metre of the Gross Internal Area/per month + VAT for the year 2023; this estimated amount is payable as an advance to the Service Charge by the Tenant to the Landlord from the Handover Date in accordance with the General Terms of this Lease.

Felek a Szerződés Általános Rendelkezések 5.3.1. (i) és (ii) pontjával kapcsolatban megállapodnak, hogy az Első Évet követően a Bérbeadó a Bérleményre jutó Üzemeltetési Díjat a Bérbeadónál felmerült Üzemeltetési Kiadások Bérbeadható Területek arányában történő elosztása, a **0,22 együtthatóval** történő felszorozása alapján határozza meg.

In respect of clause 5.3.1 (i) and (ii) of the General Terms of the Lease the Parties agree that the Service Charge of the Premises shall be defined by dividing the Service Expenditure incurred by the Landlord pro rata to the Lettable Areas and multiplying it with a **conversion coefficient of 0,22**.

3.3. Közütemi Díjak

3.3. Utility Charges

A Közütemi Díjakat a Bérlet a mérőórák szerint a Szerződés Általános Rendelkezései szerint köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

The Utility Charges are payable by the Tenant to the Landlord as per the consumption meters in accordance with the General Terms of this Lease.

Felek megállapodnak, hogy a fenti 1. pontban megjelölt, közös használatú ügyfélváró területen elhasznált villamosenergia díját

The parties agree that the electricity used in the shared client waiting area referred to in clause 1 above shall be paid by

a használó bérlők bérleményeik területe arányában kötelesek megfizetni, amelynek Bérlőre eső hányada: 52,3 %.

the tenants using this area in proportion to the area of their premises, of which the Tenant's share shall be 52,3%.

4. BIZTOSÍTÉK

A Bérlő köteles jelen Szerződés alapján fennálló kötelezettségei biztosítékként három (3) havi Alap Bérleti Díjnak és (becsült) Üzemeltetési Díjnak az összegével megegyező ÁFÁ-val növelt összeget a Bérbeadó rendelkezésre bocsátani Bankgarancia vagy Óvadék formájában az alábbiak szerint:

- a) Óvadék esetén három (3) havi Alap Bérleti Díjnak és három (3) havi (becsült) Üzemeltetési Díjnak ÁFÁ-val növelt összegével megegyező összegű Óvadékat **euróban** köteles a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, az alkalmazandó átváltási árfolyam a Szerződés aláírásának napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által közzétett euró/forint árfolyam;
- b) míg Bankgarancia esetén három (3) havi Alap Bérleti Díjnak és (becsült) Üzemeltetési Díjnak az összegével megegyező ÁFÁ-val növelt összegű euróban meghatározott Bankgaranciát köteles a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ebben az esetben az alkalmazandó átváltási árfolyam a Szerződés aláírásának napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által közzétett euró/forint árfolyam.

Felek rögzítik, hogy Bérlő a fentiek alapján az Eredeti Bérleti Szerződés alapján nyújtott óvadék kiegészítésére köteles.

5. BIRTOKBAADÁS NAPJA

A Birtokbaadás Napja az Eredeti Bérleti Szerződés szerinti birtokbaadás napját jelenti.

A fentieknek megfelelően a Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés Általános Rendelkezéseinek a Bérlemény Bérbeadó általi birtokbaadására, valamint annak előfeltételeire vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandók. A félreértések elkerülése érdekében a Felek megállapodnak, hogy a Bérlő köteles a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az Általános Rendelkezések 4.2.1 (v) pontjában foglalt közjegyzői okiratot jelen Szerződés aláírását követő tíz (10) napon belül. A közokirat mintája jelen Szerződés Negyedik Függelékét képezi.

6. KIALAKÍTÁSI MUNKÁLATOK

Nem alkalmazandó, és ennek megfelelően a jelen Szerződés Általános Rendelkezéseinek vonatkozó rendelkezései sem alkalmazandók, azzal, hogy a jelen Szerződés Általános Rendelkezéseinek a Bérlemény felújítására és átalakítására vonatkozó rendelkezései továbbra is alkalmazandók.

7. BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS

Nem alkalmazandó

4. SECURITY

As a security for the Tenant's obligations under this Lease, the Tenant shall provide the Landlord with an amount equivalent to the amount of three (3) months Base Rent (including VAT) and (estimated) Service Charge (including VAT) in the form of a Bank Guarantee or a Deposit, as follows:

- a) in the case of a Deposit, a Deposit with an amount equivalent to the amount of three (3) months Base Rent and three (3) months (estimated) Service Charge (including VAT) shall be provided in **EUR**, the applicable exchange rate shall be the official EUR/HUF exchange rate published by the National Bank of Hungary prevailing on the date of this Lease;
- b) and in the case of a Bank Guarantee, a Bank Guarantee issued in EUR with an amount equivalent to the amount of three (3) months Base Rent (including VAT) and (estimated) Service Charge (including VAT) shall be provided to the Landlord. In such a case the applicable exchange rate shall be the official EUR/HUF exchange rate published by the National Bank of Hungary prevailing on the date of this Lease.

Parties state that pursuant to the above, the Tenant shall be obliged to **supplement the security deposit** granted on the basis of the Original Lease.

5. HANDOVER DATE

The Handover Date shall be the date of the handover date under the Original Lease.

According to the above, the provisions of the General Terms of this Lease relating to the handover of the Premises by the Landlord and the conditions precedents of such handover shall not be applicable. For the avoidance of doubt, the Parties agree that the Tenant shall be obliged to provide the Landlord with a notarial deed as per clause 4.2.1 (v) of the General Terms within ten (10) days following the date of this Lease. The form of such notarial deed shall be attached to this Lease as the Fourth Schedule.

6. FIT-OUT WORKS

Not applicable, and accordingly, the relevant terms and conditions of the General Terms of this Lease shall not be applicable, provided that the terms and conditions of the General Terms of this Lease relating to the refurbishment and alteration of the Premises shall continue to apply.

7. LANDLORD'S CONTRIBUTION

Not applicable

8. A	SZERZŐDÉS	ÁLTALÁNOS	9. OTHER PROVISIONS	DIFFERING FROM	9. O.
	RENDELKEZÉSEITŐL	ELTÉRŐ	EGYÉB	RENDELKEZÉSEITŐL	EGYÉB
	RENDELKEZÉSEK		RENDELKEZÉSEK		GI

8.1. Felek a Szerződés Általános Rendelkezések 4.3.1. (iv) pontjával kapcsolatban rögzítik, hogy ilyen munkálatok a jelen szerződés aláírásának időpontjában kizárólag a sprinkler és tűzjelző rendszerrel kapcsolatos munkálatok,

In respect of clause 4.3.1 (iv) of the General Terms of the Lease the Parties state that at the time of signing the present Lease, such works determined by the Landlord are only works regarding the sprinkler and fire alarm systems.

A SZERZŐDÉS II. RÉSZÉ

A SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEI

1. MEGHATÁROZÁSOK

1.1 A jelen Szerződésben, az alábbi fogalmak jelentése a következő, kivéve, ha a szövegösszefüggés másként kívánja:

1.1.1 „**Meghosszabbított Bérleti Idő**”
kifejezés alatt a Szerződés Különös Rendelkezései 2.2 pontjában meghatározott időszakot kell érteni, amennyiben van ilyen. Jelen Szerződés bármely, Bérleti Időre vonatkozó rendelkezése megfelelően alkalmazandó a Meghosszabbított Bérleti Idő(k)re is.

1.1.2 „**Szomszédos Ingatlan**”
az Üzletház minden része (a Bérleményen kívül), valamint bármely földterület és/vagy épület, mely a Bérleményhez és/vagy az Üzletházhoz csatlakozik, vagy azokkal szomszédos.

1.1.3 „**Különleges Helyzetű Üzletek**”
jelentí az Üzletház bizonyos bérloít, amelyek bérleti szerződésének meghatározott rendelkezései a Bérbeadóval kötött megállapodásuk alapján eltérnek a jelenleg alkalmazott Általános Rendelkezésektől az Üzemeltetési Díj tekintetében.

1.1.4 „**Bankgarancia**”
jelentí a Bérlo által a jelen Szerződés Általános Rendelkezései 5.5 pontjában foglaltaknak megfelelően nyújtandó bankgaranciát, amelynek összege a jelen Szerződés Különös Rendelkezései 4. pontjában került meghatározásra. A Bérlo által nyújtandó Bankgarancia mintája a jelen Szerződés Harmadik Függelékét képezi.

1.1.5 „**Alap Bérleti Díj**”
a Különös Rendelkezések 3.1 pontjában meghatározott összeg, amely a Szerződés Általános Rendelkezéseinek 5.1 pontja szerint fizetendő, és amely a Szerződés Általános Rendelkezéseinek 5.2 pontjában foglaltaknak megfelelően időszakonként emelésre kerül. Az Alap Bérleti Díj a Bérbeadó alábbi bankszámlájára fizetendő, azzal, hogy a Bérbeadó jogosult időről időre más bankszámla számot megjelölni erre a célra: HU 6012 0010 0801 6744 5900 1000 07

1.1.6 „**Gépkocsi Parkoló**”
Az Üzletház azon részét jelentí, mely rendeltetése szerint az Üzletházba érkező látogatók és vásárlók járműveinek parkolására szolgál.

1.1.7 „**Közös Területek**”
jelentí többek között az alább felsorolt területeket, valamint az összes egyéb belső és külső területet, utat, közérzetet szolgáló berendezést, szerkezetet, készüléket, felszerelést vagy cikket, mely időről időre a nyilvánosság által történő használatra hozzáférhető lehet, vagy, mely időről időre az Üzletházban lévő néhány, vagy az összes bérlo, birtokló vagy kereskedő hasznára szolgál vagy rendelkezésre áll, valamint minden olyan személy rendelkezésére, akit erre az utóbbiak kifejezetten vagy hallgatólágon felhatalmaztak, kizárva azonban a Bérbeadó az

PART II OF THE LEASE

GENERAL TERMS OF THE LEASE

1. DEFINITIONS

In this Lease unless the context otherwise requires, references to:

1.1.1 “**Additional Term**”
means the term set out in clause 2.2 of the Specific Terms of the Lease, if applicable. Any provisions of this Lease in relation to the Lease Term shall also be applicable to the Additional Term(s) mutatis mutandis.

1.1.2 “**Adjoining Property**”
means all parts of the Shopping Centre (other than the Premises) and any land and/or buildings adjoining or neighbouring the Premises and/or the Shopping Centre.

1.1.3 “**Anchor Shop Units**”
mean certain tenants of the Shopping Centre whose lease agreements set out certain terms different from the current General Terms in respect of the Service Charge on the basis of their agreement with the Landlord.

1.1.4 “**Bank Guarantee**”
means the bank guarantee to be provided by the Tenant under this Lease as per clause 5.5 of the General Terms of this Lease, the amount of which is set out in clause 4 of the Specific Terms of this Lease. The form of the Bank Guarantee to be provided by the Tenant is attached to this Lease under the Third Schedule.

1.1.5 “**Base Rent**”
the amount set out in clause 3.1 of the Specific Terms, payable in accordance with clause 5.1 of the General Terms of this Lease and which shall be increased from time to time in accordance with clause 5.2 of the General Terms of this Lease. The Base Rent shall be payable to the following bank account of the Landlord, provided that the Landlord shall be entitled to designate any other bank account of the Landlord for such purpose: HU 6012 0010 0801 6744 5900 1000 07

1.1.6 “**Car Park**”
means that part of the Shopping Centre which is intended to be used for the parking of vehicles of the visitors and the customers arriving at the Shopping Centre.

1.1.7 “**Common Areas**”
means, among others, the areas listed below, and all other internal and external areas, ways, amenities, structures, apparatus, equipment or items which may from time to time be available for use by the public or which are from time to time provided or designated for the benefit of some or all of the tenants, occupiers or traders in the Shopping Centre and all persons expressly or by implication authorised by them but excluding the Lettable Areas, provided always that if the Landlord shall cause or permit any alterations or extensions in or to the Shopping Centre, or if the Landlord deems any change

Üzletházban bármely változtatást vagy bővítést eszközöl vagy engedélyez, vagy a Bérbeadó a Közös Területekben bármely változást szükségesnek tart, a Közös Területek meghatározása, amennyiben szükséges, megfelelően módosul:

- (i) Telek 2946 m²,
- (ii) Alapozás és víz elleni szigetelések, alap és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők,
- (iii) Közbenő födémek és zárófödémek,
- (iv) Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel,
- (v) Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek,
- (vi) Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, presskís szegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák),
- (vii) Külső homlokzatvakolat és lábazat,
- (viii) Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai,
- (ix) Liftaknák, liftek, liftgépházak,
- (x) Lépcsőházak, folyosók,
- (xi) Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- (xii) Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- (xiii) A víz alap és felszálló vezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- (xiv) Gáz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig,
- (xv) A fűtési helyiségek, elektromos kapcsolóhelyiségek, szemeteltárolók,
- (xvi) Elektromos és gépészeti helyiségek, agregát helyiségek,
- (xvii) Légaknák,

1.1.8 „Csővezetékek”

a csatornák, szennyvízelvezető csövek, kanálisok, csővezetékek, szennyvízleeresztő aknák, esővízcsatornák, vezetéksatornák, főcsatornák, drótok, kábelek, felső vezetékek, kürtők, szivattyúk, szelepek, búvónyílások, szellőztető csövek, és bármely természetű egyéb vezető közegek és csatlakozások, melyek időről időre az Üzletházban vagy egy részében található, illetve azon haladnak át.

1.1.9 „Fogyasztói Árindex”

jelenti az alábbiakat:

- (i) a jelen Szerződés alapján euróban teljesítendő fizetési kötelezettségek tekintetében az Eurostat által közzétett, az előző év december 31-én érvényes (változó összetételű) monetáris unió fogyasztói árindexét, vagy ha ez az index nem kerül közzétételre, akkor a helyébe lépő indexet. Amennyiben ilyen helyettesítő index nem kerül közzétételre, a Bérbeadó jogosult felváltani a korábban alkalmazott indexet a megélhetési költségek, illetve az euró vásárlóerejének változásán alapuló új piaci standardnak megfelelő, hasonló, az Eurostat által közzétett indexszel. Abban az esetben, ha az euró már nem minősül érvényes devizának, a Németországi Szövetségi Köztársaság hivatalos fogyasztói árindexe alkalmazandó;

- (ii) a jelen Szerződés alapján forintban meghatározott és forintban teljesítendő fizetési kötelezettségek tekintetében a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, az előző év

in the Common Areas necessary, then the definition of the Common Areas shall and where necessary be modified accordingly:

- (i) Land 2946 m²,
- (ii) Foundation and insulation against water, main walls and ascending walls (with the exception of the internal separating walls), pillars, walls of the staircases, chimneys and ventilation ducts,
- (iii) Intermediary and upper ceilings,
- (iv) Roof structure with cladding and thermal insulation,
- (v) Chimneys, ventilators and chimney-pots located at a place other than the roof,
- (vi) Plate structures (edges of the chimneys, edges of the walls, presskís edges, sill covers, hanging channels and leaders),
- (vii) External plaster of the façade and pedestal
- (viii) Stair structures and the covering thereof,
- (ix) Lift shafts, lifts, lift engine rooms,
- (x) Staircases, corridors,
- (xi) Electrical main cable, to the branch cable of the separately owned parts,
- (xii) Basic water supply and downpipe, to the branch cable of the separately owned parts,
- (xiii) Water basic channels and uptakes, to the branch cable of the separately owned parts,
- (xiv) Basic gas pipelines and uptakes, to the metering system of the separately owned parts,
- (xv) Heating rooms, electrical switch rooms, waste bins,
- (xvi) Electrical and engineering premises, aggregate premises,
- (xvii) Ventilation shafts,

1.1.8 “Conduits”

means the channels, drains, sewers, pipes, gullies, gutters, ducts, mains, watercourses, wires, cables, aerials, flues, pumps, valves, manholes, ventilation ducting and other conducting media of whatsoever nature and connections from time to time in or passing through the Shopping Centre or part thereof.

1.1.9 “Consumer Price Index”

means the following:

- (i) as to any payments under this Lease to be performed in EUR, the Monetary Union Index of Consumer Prices (changing composition) prevailing on 31 December of the previous year published by Eurostat or if this index is not published, the index replacing such index. If no such replacing index is published, the Landlord shall be entitled to substitute the previously applicable index with a comparable index being the new market standard based upon changes in the cost of living or purchasing power of the euro published by Eurostat. In the event that the euro should cease to be a valid currency, the official consumer price index of the Federal Republic of Germany shall apply;

- (ii) as to any payments under this Lease to be defined and performed in HUF, the consumer price index issued by the Hungarian Central Statistical Office prevailing on 31 December

december 31-én érvényes fogyasztói árindexet, vagy ha ez az index nem kerül közzétételre, akkor a helyébe lépő indexet. Amennyiben ilyen helyettesítő index nem kerül közzétételre, a Bérbeadó jogosult felváltani a korábban alkalmazott indexet a megélhetési költségek, illetve a forint vásárlóerejének változásán alapuló új piaci standardnak megfelelő, hasonló, a KSH által közzétett indexszel.

A Felek rögzítik, hogy az indexálás tekintetében az alkalmazandó Fogyasztói Árindex negyedik számjegyre kerül kerekítésre, amennyiben az index legalább négy számjeggyel kerül közzétételre.

1.1.10 „Óvadék”

jelenti a Bérelő által a jelen Szerződés Általános Rendelkezéseinek 5.5 pontjában foglaltaknak megfelelően nyújtandó óvadékot, amelynek összege megegyezik a Szerződés Különös Rendelkezései 4. pontjában meghatározott összeggel.

1.1.11 „Díjfizetés Napja”

minden naptári hónapban mindig az a nap, melyen az Alap Bérleti Díj, illetve az Üzemeltetési Díj esedékes: az érintett naptári hónap első napja;

1.1.12 „Első Év”

kifejezés alatt a Birtokbaadás Napjától az akkor folyó Üzemeltetési Díj Év végéig terjedő időszakot kell érteni.

1.1.13 „Első Felülvizsgálati Időpont”

kifejezés alatt az Alap Bérleti Díj felülvizsgálata tekintetében a Bérleti Díjfizetés Kezdő Napját követő január 1. napját kell érteni.

1.1.14 „Kialakítási Tervek”

a Kialakítási Munkálatokra vonatkozó, a Bérelő által a Bérbeadó részére rendelkezésre bocsátott részletes tervek és ütemterv.

1.1.15 „Kialakítási Munkálatok”

a Szerződés Általános Rendelkezései 4.3 pontjában meghatározott munkálatokat jelenti.

1.1.16 „Bruttó Belső Terület”

a Bérlemény Bruttó Belső Területe a Szerződés Általános Rendelkezései 4.1 pontjában meghatározott szempontoknak megfelelően került kiszámításra.

1.1.17 „Birtokbaadás Napja”

jelenti azt a napot, amikor a Bérelő átveszi a Bérleményt. A tervezett Birtokbaadás Napja a Szerződés Különös Rendelkezéseinek 5. pontjában meghatározott nap, azonban a Bérlemény Bérelő általi tényleges átvételének napja jelenti majd a Birtokbaadás Napját, azaz, hogy a Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy írásban bármely későbbi napot megjelöljön a Birtokbaadás Napjaként; a Bérbeadó a Birtokbaadás Napjáról a Bérelőt öt (5) munkanappal korábban értesíti.

1.1.18 „Házirend”

azon szabályok és rendelkezések összességét jelenti, melyeket a Bérbeadó az Üzletházzal kapcsolatban időről időre meghatároz, és amelyeknek jelenleg hatályos szövege a Hatodik Függeléként kerül csatolásra.

of the previous year, or if this index is not published, the index replacing such index. If no such replacing index is published, the Landlord shall be entitled to substitute the previously applicable index with a comparable index being the new market standard based upon changes in the cost of living or purchasing power of the HUF published by the Hungarian Central Statistical Office.

The Parties establish that the Consumer Price Index applicable in respect of indexation shall be rounded up to four digits, if such index is published with at least four digits.

1.1.10 “Deposit”

means the deposit to be provided by the Tenant under this Lease as per clause 5.5 of the General Terms of this Lease, the amount of which is equivalent to the amount specified in clause 4 of the Specific Terms of the Lease.

1.1.11 “Due Date”

always the day in each calendar month on which the Base Rent and the Service Charge shall be due: the 1st day of the affected calendar month;

1.1.12 “First Year”

means the period from the Handover Date to the end of the then current Service Charge Year.

1.1.13 “First Date of Review”

means in respect of the review of the Base Rent the first 1 January following the Rental Commencement Date.

1.1.14 “Fit-out Plans”

means the detailed plans and schedule provided by the Tenant to the Landlord in relation to the Fit-out Works.

1.1.15 “Fit-out Works”

means the works specified in clause 4.3 of the General Terms of the Lease.

1.1.16 “Gross Internal Area”

The Gross Internal Area has been calculated on the basis of the standards determined by clause 4.1 of the General Terms of the Lease.

1.1.17 “Handover Date”

means the date on which the Tenant gets access to the Premises. The expected Handover Date is set out in clause 5 of the Specific Terms of the Lease; however, the actual date of the takeover of the Premises by the Tenant shall be considered as the Handover Date, provided that the Landlord reserves the right to designate any later date in writing as the Handover Date; the Landlord shall inform the Tenant about the actual Handover Date five (5) business days in advance.

1.1.18 “House Rules”

means all of the rules and regulations specified by the Landlord from time to time in relation to the Shopping Centre and the currently effective text of which shall be attached to the Lease as the Sixth Schedule.

A Házi rend rendelkezései közül nem alkalmazandók azon rendelkezések, amelyek csak üzlethelyiségek vonatkozásában értelmezhetők.

Those provisions of the House Rules that can only be interpreted in relation to shops, shall not be applicable.

1.1.19 „Biztosítási Költség”

a Bérbeadó által a 8.2 pontnak megfelelően biztosítás céljából fizetett vagy fizetendő teljes összegnek a Bérbeadó által meghatározott hányada, valamint a Bérleményre vonatkozó bérleti és Üzemeltetési és Közüzemni Díjak kiesésre kötött biztosítás(ok) Bérbeadó által fizetett vagy fizetendő teljes biztosítási díja. A Biztosítási Költséget az Üzemeltetési Díj fedezi.

1.1.19 “Insurance Cost”

means a proportion determined by the Landlord of all sums paid or to be paid by the Landlord in maintaining insurance as provided in clause 8.2 hereof together with the whole of the sums paid or to be paid by the Landlord for insuring against loss of rent, Service Charge and Utility Charges in respect of the Premises. The costs of Insurance shall be covered by the Service Charge.

1.1.20 „Biztosított Kockázatok”

az alábbi káreseményekkel kapcsolatosan elszenvedett kárral vagy rongálódással kapcsolatos kockázatok: tűz, villám, földrengés, robbanás, repülőgép (kivéve az ellenséges repülőgépeket) vagy a repülőről ledobott egyéb légi eszközök vagy tárgyak, zavargások, felkelés, szándékos károkozás, vihar vagy felhőszakadás, víztartályok, készülékek vagy csövek szétrepedése vagy túlsordulása, árvíz, belvíz, idegen jármű ütközése, (olyan mértékben, amennyiben az ilyen kockázatok elleni biztosítás rendszerint egy első osztályú biztosítóval köthető), valamint olyan egyéb kockázatok és biztosítás, melyet a Bérbeadó időről időre észszerűen megkövetelhet (a fentiek minden esetben a Bérbeadó biztosítói által megszabott kizárások és korlátozások hatálya alá esnek).

1.1.20 “Insured Risks”

means risks in respect of loss or damage suffered by the following claims: fire lightning, earthquake, explosion, aircraft (other than hostile aircraft) and other aerial devices or articles dropped therefrom, riot and civil commotion and malicious damage, storm, or tempest, bursting or overflowing of water tanks, apparatus or pipes, flood and impact by road vehicles (to the extent that insurance against such risks may ordinarily be arranged with a first loss insurer) and such other risks or insurance as may from time to time be reasonably required by the Landlord (subject in each case to such exclusions and limitations as may be imposed by the Landlord's insurers).

1.1.21 „Biztosítók”

a biztosító társaság vagy kockázatvállaló, akivel a jelen Szerződés Általános Rendelkezései 6.16 és 8.2 pontjában hivatkozott biztosítási szerződést megkötik.

1.1.21 “Insurers”

means the insurance company or who takes the risk with whom the insurance contract referred to in clauses 6.16 and 8.2 of the General Terms of this Lease is concluded.

1.1.22 „Intervallum”

kifejezés alatt az Alap Bérleti Díj felülvizsgálata tekintetében az Adott Felülvizsgálati Időponttal kezdődő és azon a naptári hónap utolsó napjával végződő időszakot kell érteni.

1.1.22 “Interval”

Means in respect of the review of the Base Rent the period of time beginning with the Relevant Review Date of Review and ending on the last day of the calendar month.

1.1.23 „Bérbeadói Hozzájárulás”

kifejezés alatt a Szerződés Különös Rendelkezéseinek 7. pontjában meghatározott hozzájárulást kell érteni.

1.1.23 “Landlord's Contribution”

means the contribution specified in clause 7 of the Specific Terms of the Lease.

1.1.24 „A Bérbeadó Berendezési Tárgyai és Szerelvényei”

mindazon tárgyakat tartalmazza, melyek a Második Függelékben meghatározásra kerültek és a Második Függelékben nem meghatározott minden olyan tárgy is, tekintet nélkül arra, hogy az esetlegesen a Bérleti költségén került-e felszerelésre és/vagy beépítésre, amely a Bérleményből állagsérelem nélkül nem távolítható el.

1.1.24 “Landlord's fixtures and fittings”

includes all items specified in the Second Schedule, as well as all the items not defined in the Second Schedule, however, which are inseparably attached to the Premises regardless of the fact that whether the Tenant has borne the costs of the installation and/or construction of these items.

1.1.25 „Utolsó Év”

kifejezés alatt az előző Üzemeltetési Díj Év végétől a Szerződés megszűnéséig terjedő időszakot kell érteni.

1.1.25 “Last Year”

means the period to the termination of the Lease from the end of the preceding Service Charge Year.

1.1.26 „Bérleti Idő”

kifejezés alatt a Szerződés Különös Rendelkezéseiben meghatározott határozott időt kell érteni.

1.1.26 “Lease Term”

means the definite period determined in the Specific Terms of this Lease.

1.1.27 „Bérbeadható Területek”

1.1.27 “Lettable Areas”

means those parts of the Shopping Centre (including the Premises) which are leased or can be leased currently or in the

az Üzletház azon részei (beleértve a Bérleményt is), melyeket a Bérbeadó jelenleg vagy a jövőben bérbe ad vagy adhat az üzleti tevékenységet folytató bérlők részére.

future by tenants performing business activity from the Landlord.

1.1.28 „Menedzsment Helyiségek”

az Üzletházon belüli Fenntartott Területek részét képező összes helyiség, melyet a Bérbeadó az Üzletház irányítására, valamint a 8.3 pont értelmében fennálló kötelezettségeinek teljesítésére használ, ideértve az üzemeltetési helyiségeket, a tároló helyiségeket, valamint az olyan helyiségeket, amelyek az Üzletház működésével kapcsolatosan alkalmazott személyzet megfelelő elhelyezésére szolgálnak.

1.1.28 “Management Premises”

means all premises at the part of the Retained Areas within the Shopping Centre utilised by the Landlord for the purpose of managing the Shopping Centre and performing its obligations under clause 8.3 hereof including operating rooms, storage premises and premises serves to accommodate the staff employed for purposes in connection with the operation of the Shopping Centre.

1.1.29 „Üzemeltető”

jelenti azt a vállalkozást, amit a Bérbeadó üzemeltetőnek nevez ki annak érdekében, hogy az a jelen Szerződésben foglaltak szerint a nevében eljárjon.

1.1.29 “Operator”

means an entity that is appointed by the Landlord as operator in order to act on its behalf under this Lease.

1.1.30 “Engedélyezett Használat”

Bérlő a Bérleményt kizárólag iroda céljára jogosult használni.

1.1.30 “Permitted Use”

Tenant shall be entitled to use the Premises exclusively for the purposes of office.

1.1.31 „Gépállomány és Berendezések”

az összes elektromos, mechanikus és egyéb üzemi gépállomány és berendezés, melyet az Üzletház látogatói, bérlői közvetlenül vagy közvetve időről időre használnak, vagy amely közös használatukra rendelkezésre áll, és az előző meghatározás általános értelmében fenntartásával ide tartoznak: többek között a generátorok, bojlerok, fűtőberendezés, világítóberendezés (beleértve a vészvilágítást, és az automatikus vezérlést és az ahhoz kapcsolódó berendezéseket), szellőztető-berendezés, tisztító és a hozzáférést segítő berendezés, belső és nyilvános telefonrendszerek, rádiós diszpécser-berendezés, önműködő tűzoltó-berendezés (sprinkler rendszerek), tűzvédelmi és tűzoltó felszerelés, tűzriasztó és/vagy biztonsági rendszerek és felszerelés, zárt láncú tv rendszerek, számítógépesített vezérlő- és irányítórendszerek, valamint rolók és az összes egyéb gépállomány és berendezés (beleértve a készenléti és a vészhelyzetben használt rendszereket és felszerelést).

1.1.31 “Plant and Equipment”

means all electrical, mechanical and other plant machinery and equipment which are used from time to time directly or indirectly by the visitors and tenants of the Shopping Centre or available for their common use including without prejudice to the generality of the foregoing among others the generators, boilers, heating equipment, lighting equipment (including emergency lighting and automatic controls and equipment), ventilation equipment, cleaning and access equipment, internal and public telephone systems, radio paging equipment, sprinkler systems, fire precaution and fire fighting equipment, fire alarm and/or security systems and equipment, CCTV systems, computerised management and control systems and roller shutters and all other plant and equipment (including standby and emergency systems and equipment).

1.1.32 „Bérlemény”

jelenti a jelen szerződés Különös Rendelkezései 1. pontjában meghatározott irodahelyiséget, amely a Bérlemény a Bruttó Belső Területen a jelen Szerződés Második Függelékében foglaltaknak megfelelően lett kiépítve összhangban a Szerződés Általános Rendelkezései 4.1 pontjában foglalt felmérési alapelvekkel.

1.1.32 “Premises”

means the unit set out in clause 1 of the Specific Terms of this Lease that were developed on the Gross Internal Area in accordance with the Second Schedule and the measurement standards set out in clause 4.1 of the General Terms of the Lease.

1.1.33 „Előírt Kamatláb”

minden euróban fizetendő összeg esetén a mindenkori 1 havi EURIBOR plusz 8 százalékpont, minden forintban fizetendő összeg esetén a mindenkori magyar jegybanki alapkamat (MNB) plusz 8 százalékpontot jelent.

1.1.33 “Prescribed Interest Rate”

means in respect of any amount payable in euros the all time prevailing 1 month EURIBOR plus 8 percentage points, in respect of any amount payable in Hungarian forints it means the all time prevailing base rate of the National Bank of Hungary plus 8 percentage points.

1.1.34 „Adott Felülvizsgálati Időpont”

kifejezés alatt azt az időpontot kell érteni az Alap Bérleti Díj felülvizsgálata tekintetében, amikor az Alap Bérleti Díj felülvizsgált összege a Szerződés Általános Rendelkezései 5.2 pontjában rögzítettek szerint végül megállapításra kerül.

1.1.34 “Relevant Review Date”

means in respect of the review of the Base Rent the date upon which the amount of the revised Base Rent is determined in accordance with the provisions set out in clause 5.2 of the General Terms of the Lease.

1.1.35 „Bérleti Díjfizetés Kezdő Napja”

a Szerződés Különös Rendelkezéseiben meghatározott nap.

1.1.36 „Fenntartott Területek”

az Üzletház összes olyan része, mely nem tartozik a Bérbeadható Területekhez, beleértve az Üzletház olyan részeit, melyek jelenleg, vagy a későbbiekben a Bérbeadó, vagy más harmadik személyek tulajdonában vannak, illetve melyeket jelenleg, vagy a későbbiekben a Bérbeadó, vagy más harmadik személy tulajdonos üzemeltet vagy irányít, ideértve többek között (az előzőek általános érvényének csorbitása nélkül):

- (i) a Közös Területeket;
- (ii) a Gépállományt és a Berendezéseket, valamint az Üzletház bármely olyan részét, melyet ezek elhelyezésére foglaltak le;
- (iii) a Csővezetékkeket, kivéve, amennyiben azok a Bérbeadható Területeken belüli egységen vagy egységeken belül helyezkednek el, illetve kizárólag ilyen egység vagy egységek célját szolgálják;
- (iv) az Üzletház fő építményét, különösen, de nem kizárólag a tetőket, az alapokat, a külső falakat, a belső teherhordó falakat, és a tető, a mennyezetek és padlók szerkezeti részeit, a gerendákat, oszlopokat és födémgerendákat, az összes elválasztó szerkezetet, válaszfalat, korlátot és kerítést, valamint az Üzletház összes külső részét és a Bérbeadható Területek összes külső részét.

1.1.37 „Kiszolgáló Területek”

a Fenntartott Területek azon részeit jelenti, melyek az Üzletház bérlői és használói számára rendelkezésre állnak, vagy azoknak bármely részét, amely az Üzletházon belüli egységek és épületek kiszolgálására szolgál; ezen belül különösen bármely kiszolgálásra használt udvart, fülkét, rámpát, utat, bekötőutat, árumozgató területet, közös rakodó területet, illetve hasonló területet vagy berendezést, melyet az Üzletház vagy annak bármely része vagy részei kiszolgálására használnak, valamint bármely hulladékátrolásra és kezelésre való területet, tömörítő berendezést, és az azzal kapcsolatos hulladékkezelő és tároló felszerelést.

1.1.38 „Üzemeltetési Díj”

A Különös Rendelkezések 3.2 pontjában meghatározott, becsült összegű díj (előleg), amelyet a Bérlő a Szerződés rendelkezéseinek megfelelően köteles fizetni a Bérbeadó részére, azzal, hogy ez mindig módosulhat az Általános Rendelkezések 5.3 pontjának megfelelően. Az Üzemeltetési Díj a Bérbeadó alábbi bankszámlájára fizetendő, azzal, hogy a Bérbeadó jogosult időről időre más bankszámla számot megjelölni erre a célra: HU39 1200 1008 0167 4459 0020 0004

1.1.39 „Üzemeltetési Díj Év”

kifejezés alatt tizenkettő, egymást követő hónapból álló, minden egyes év januárjában kezdődő időszakot vagy a Bérbeadó által időről időre esetlegesen észszerűen előírt egyéb kezdőidőpontot és időszakot kell érteni.

1.1.40 „Üzemeltetési Kiadások”

kifejezés alatt a Szerződés Általános Rendelkezései 5.3.2 és 5.3.3 pontjaiban hivatkozott, a Szolgáltatásokkal és kiadásokkal

1.1.35 “Rental Commencement Date”

is the date specified in the Specific Terms of this Lease.

1.1.36 “Retained Areas”

means all parts of the Shopping Centre which do not belong to the Lettable Areas including such parts of the Shopping Centre which are now or hereafter owned, operated or controlled by the Landlord, or third party owners including (without prejudice to the generality of the foregoing):

- (i) the Common Areas;
- (ii) the Plant and Equipment and any parts of the Shopping Centre reserved for housing same;
- (iii) the Conduits except insofar as the same are within and/or serve exclusively a unit or units in the Lettable Areas;
- (iv) the main structure of the Shopping Centre and in particular, but not by way of limitation, the roofs, foundations, external walls, internal load bearing walls and the structural parts of the roof, ceilings and floors, beams, columns and joists, all party structures, boundary walls, railings and fences and all exterior parts of the Shopping Centre and the external parts of the Lettable Areas.

1.1.37 “Service Areas”

means those parts of the Retained Areas available for the tenants and the users of the Shopping Centre or any part or parts thereof for the purpose of servicing the units and buildings within the Shopping Centre including especially any service yards, bays, ramps, roads, accesses, goods handling areas, common loading areas or similar areas or equipment used for servicing the Shopping Centre or part or parts thereof and any areas for the purpose of waste storage and disposal, compactors and associated waste disposal and storage equipment.

1.1.38 “Service Charge”

The estimated amount (advance) set out in clause 3.2 of the Specific Provisions, that is payable by the Tenant to the Landlord in accordance with the terms of this Lease, provided that it is always subject to amendment in accordance with clause 5.3 of the General Terms. The Service Charge shall be payable to the following bank account of the Landlord, provided that the Landlord shall be entitled to designate any other bank account of the Landlord for such purpose: HU39 1200 1008 0167 4459 0020 0004

1.1.39 “Service Charge Year”

means the period of twelve consecutive months commencing in January in each year or such other commencement date and period as the Landlord may from time to time reasonably prescribe.

1.1.40 “Service Expenditures”

means the total costs reasonably and properly incurred in respect of the Services and the expenses referred to in clauses

kapcsolatosan indokoltan és megfelelően felmerülő összes költséget kell érteni, függetlenül attól, hogy az ilyen kiadások vagy költségek a Bérbeadónál vagy a tulajdonos(ok)nál vagy a Fenntartott Területek felett időről időre ellenőrzéssel rendelkező személyeknél közvetlenül vagy közvetve merültek-e fel (és függetlenül attól, hogy a Bérbeadó köteles-e a jelen Szerződésben foglaltak értelmében ilyen költségekbe bocsátkozni).

5.3.2 and 5.3.3 of the General Terms of the Lease and whether or not such expenditures or costs are incurred directly or indirectly by the Landlord or the owner or owners or those having control from time to time of the Retained Areas (and whether or not the Landlord is obliged by this Lease to incur the same).

1.1.41 „Szolgáltatások”

kifejezés alatt a Szerződés Általános Rendelkezései 5.3.2 pontjában meghatározott szolgáltatásokat kell érteni.

1.1.41 “Services”

means the services specified in clause 5.3.2 of the General Terms of the Lease.

1.1.42 „Üzletház”

a Budapest II. kerület [13200/1] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest II. kerület, Lövház u. 1-5. sz. alatt található bevásárló-, és szórakoztató központ, amelyben a Bérbeadó tulajdonában álló Bérlemény található.

1.1.42 “Shopping Centre”

means the shopping and entertainment centre registered under topographical lot number [13200/1], located at Budapest, 2nd District, Lövház u. 1-5., in which shopping and entertainment centre the Premises owned by the Landlord is located.

Az Üzletház jelenleg a Mammút II Bevásárló-és Szórakoztatóközpont nevet viseli, ugyanakkor a Bérbeadó, jogosult e név megváltoztatására. Az Üzletház nevének megváltoztatása esetén a Bérbeadó a névváltozás miatt a Bérbeadóval szemben igény érvényesítésére semmilyen jogcímen nem jogosult.

The Shopping Centre operates under the name of Mammút II Shopping and Entertainment Centre; however, the Landlord is entitled to change this name. Upon the change of the name of the Shopping Centre, the Tenant shall not enforce any claim on any grounds against the Landlord arising from the name change.

1.1.43 „Következő Felülvizsgálati Időpontok”

kifejezés alatt az Alap Bérleti Díj felülvizsgálata tekintetében a Bérleti Díjfizetés Kezdő Napját követő második és azt követő január 1. napját kell érteni a Bérleti Idő minden egyes évében, ideértve a Bérleti Idő utolsó évének január 1. napját is, és az "Adott Felülvizsgálati Időpont" kifejezést ennek megfelelően kell értelmezni.

1.1.43 “Subsequent Review Dates”

means in respect of the review of the Base Rent the second and subsequent 1 January in each year of the Lease Term following the Rental Commencement Date including 1 January in the last year of the Lease Term and “Relevant Review Date” shall be construed accordingly.

1.1.44 „Közütemi Díjak”

jelentik a mérőórák szerint az Általános Rendelkezések 5.4 pontjában foglaltak szerint fizetendő összegeket.

1.1.44 “Utility Charges”

mean the amounts payable as per consumption meters in accordance with clause 5.4 of the General Terms.

1.1.45 „Közművek”

az alábbi szolgáltatások bármelyikét jelenti: víz, szennyvíz, levegő, gáz, olaj, elektromos áram, riasztó, rádió, televízió, telefax, telefon, telekommunikáció, internet, Wi-Fi, számítógépes kapcsolat, valamint bármely hasonló természetű szolgáltatás.

1.1.45 “Utilities”

means any of the following services: water, waste water, air, gas, oil, electricity, alarm system, radio, television, telefax, telephone, telecommunications, internet, Wi-Fi, computer linking and other services and/or utility supplies of a similar nature.

1.1.46 „ÁFA” vagy „Általános Forgalmi Adó”

a magyar jogszabályok által megszabott hozzáadott-érték adó vagy a vele egyenértékű vagy hozzá hasonló bármilyen adó, mely a jelenlegi adót felváltja, vagy ahhoz hozzáadódik.

1.1.46 “VAT” or “Value Added Tax”

means value added tax prescribed by Hungarian laws, or any equivalent or similar tax which replaces or added to the current tax.

2. BÉRLŐI NYILATKOZATOK

A Bérbeadó a Szerződés megkötésével tudomásul veszi és elismeri, hogy:

- (i) a Szerződés megkötése előtt a Bérleményt megtekintette;
- (ii) a Bérleménynek az Üzletházon belüli elhelyezkedését ismeri, és azt elfogadja;

2. DECLARATIONS OF THE TENANT

The Tenant acknowledges by concluding the Lease that:

- (i) it has inspected the Premises prior to the conclusion of Lease;
- (ii) it is aware of and accepts the location of the Premises within the Shopping Centre;

- (iii) a Szerződés Különös Rendelkezéseiben megjelölt, a Bérleményre vonatkozó Bruttó Belső Területet elfogadta, azt a birtokba vételi jegyzőkönyv aláírásával megerősíti, és később sem vitatja;
- (iv) a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett minden olyan műszaki kérdésben, amely a Bérleményben a Bérő által folytatni kívánt tevékenység rendeltetésszerű gyakorlásához szükséges, és valamennyi ezzel összefüggő műszaki kérdés tisztázódott;
- A bérlemény főbb műszaki jellemzőit a Felek a második Függelékben részletezik. Felek rögzítik, hogy a Bérő a Bérleményt annak jelen szerződés aláírásakor ismert állapotában úgy veszi át, ahogy azt a korábbi bérő hátra hagyja/hagyta, és elfogadja, hogy a Bérbeadó a Bérleményben semmilyen kialakítási/átalakítási munka elvégzésére nem köteles.
- (v) a Bérő a fentiekre tekintettel a Bérleményt alkalmasnak tartja a Bérleményben általa folytatni kívánt irodai tevékenység gyakorlására; illetve
- (vi) amennyiben a Bérő által a Bérleményben gyakorolni kívánt tevékenység folytatásához vagy a Bérő által elhatározott egyéb okból a Bérlemény átalakítása szükséges, a Kialakítási Munkálatokat a Bérő a Birtokbaadás Napját követően a Különös Rendelkezések 6. pontjában meghatározott határidőn belül köteles teljeskörűen, saját költségén elvégeztetni a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott Kialakítási Terveknek megfelelően;
- (vii) a tevékenysége folytatásához szükséges bármely engedélyt, hozzájárulást Bérő köteles megszerezni saját költségén, amelyek nem megszerzése nem mentesíti a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítése alól;
- (viii) a Bérlemény környezete változhat, amellyel kapcsolatban a Bérbeadó fenntartja magának a jogot és lehetőséget, s ezt a Bérő a Szerződés megkötésével elfogadja, hogy a Bérlemény környezetében sor kerülhet üzletek profiljának megváltoztatására, az üzletek üresek lehetnek vagy azzá válhatnak, üzleti partnerek cserélődhetnek, az Üzletház egyes részeinek átépítésére, bővítésére, új üzletek kialakítására, mobil értékesítési egységek elhelyezésére kerülhet sor, és a fentiekkel összefüggésben a Bérő rendkívüli felmondásra, bérleti díj csökkentésre, kártérítésre, illetve kártalanításra nem jogosult;
- (ix) a Bérbeadót megillető jog nem gyakorlása, továbbá a Bérő által teljesített fizetések elfogadása önmagában nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó bármely jogos igényéről a Bérővel szemben lemondott volna. Továbbá semmilyen Bérbeadói magatartás – kivéve az erre vonatkozó egyértelmű írásbeli jognyilatkozatot – nem minősül a Bérbeadót megillető jogról való lemondásnak;
- (iii) it has accepted the Gross Internal Area of the Premises as indicated in the Specific Terms of the Lease, and by signing the handover protocol approves again, and shall not debate later at all;
- (iv) it had carried out negotiations with the Landlord in advance on all technical subjects that are required for the proper pursuit of the activity intended to be carried out by the Tenant, and all technical matters in this regard have been clarified;
- Main technical conditions of the Premises are listed in the second schedule. Parties state, that the Tenant shall take over the Premises as it is, in the condition, it will be/was left by the former tenant, and the Landlord shall not be obliged to carry out any fit-out works in the Premises.
- (v) with respect to the above, the Tenant considers the Premises suitable for the office activity to be carried out by it;
- (vi) if the remodelling of the Premises is necessary for the pursuit of the activity to be carried out by the Tenant, or for any other reason decided by the Tenant, the Tenant shall have the Fit-out Works carried out at its own expense and completely within the deadline specified in clause 6 of the Specific Provisions following the Handover Date in accordance with the Fit-out Plans approved by the Landlord in advance;
- (vii) any and all permits or consents necessary for the Tenant's activity shall be obtained by the Tenant at its own cost, and the failure to obtain such does not exempt the Tenant from the performing of its obligations under this Lease;
- (viii) the environment of the Premises shall be subject to change, in relation to which the Landlord reserves the right and the possibility and the Tenant accepts the same by the conclusion of the Lease that in the environment of the Premises the profile of stores may change, stores may be or become vacant, business partners may be replaced, certain parts of the Shopping Centre may be rebuilt, extended, new stores may be constructed, mobile sales units may be installed, and the Tenant shall not be entitled to extraordinary termination or rent reduction or claim for damages or compensation in relation thereto;
- (ix) the lack of exercise of any rights of the Landlord and also the acceptance of the Tenant's payments by the Landlord shall not constitute in itself the Landlord's waiver of any of its legitimate claims having against the Tenant. Furthermore, no conduct of the Landlord, excluding the written declaration made by the Landlord in this regard, shall qualify as a waiver of any of the Landlord's rights;

- (x) a jelen Szerződés semmilyen formában nem biztosít a Bérlo számára olyan jogot vagy kedvezményt, hogy bármely olyan kötelezettségvállalást, megállapodást vagy feltételt kikényszerítsen, illetve annak megszüntetését vagy módosítását megakadályozza, melyet a Bérbeadó bármelyik bérlője a Szomszédos Ingatlannal kapcsolatban kötött illetve vállalt;
- (xi) a Bérlo valamennyi kötelezettségvállalása teljes mértékben érvényben és hatályban marad, függetlenül attól, hogy a Bérbeadó ideiglenesen bármely ilyen kötelezettséget elengedett, vagy erre vonatkozó jogáról lemondott, avagy ideiglenesen vagy véglegesen, visszavonhatóan vagy visszavonhatatlanul egy hasonló kötelezettséget elengedett;
- (xii) a jelen Szerződésben vagy a Bérbeadó által a Szerződés értelmében adott bármely hozzájárulásban vagy jóváhagyásban semmi sem jelenti, vagy garantálja, hogy a hatályos jogszabályok lehetővé teszik a Bérleménynek itt engedélyezett célokra, vagy bármely később engedélyezett célra történő használatát, és a Bérlo felelősége, hogy biztosítsa a hatályos jogszabályok betartását bármely ilyen használattal kapcsolatban;
- (xiii) amennyiben a Bérlonek jelen Szerződésből eredően vagy azzal összefüggésben bármilyen követelése lenne, azt kizárólag a Bérbeadóval szemben érvényesítheti. A Bérlo kifejezetten lemond arról a jogáról, hogy amennyiben a Bérbeadó bármely ügyvezetője e jogviszonyával összefüggésben a jelen Szerződésből eredően vagy azzal összefüggésben a Bérlonek szándékosan kárt okoz, igényét az ügyvezetővel vagy ügyvezetőkkel szemben a Polgári Törvénykönyv 3:24§ (2) bekezdése alapján érvényesítse;
- (xiv) függetlenül az Üzletház eredeti kialakításától a Bérbeadónak jogában áll, hogy az Üzletház jelenleg javasolt tervét időről időre és bármikor építkezés, módosítás, bővítés, felújítás, újjáépítés, renoválás, fejlesztés vagy változtatás útján az Általános Rendelkezések 9.2 pontjában foglalt vagy egyéb módon kikötött jogoknak és jogosultságoknak megfelelően megváltoztassa, abban változtatásokat hajtson végre, vagy azt másképpen módosítsa.
- (x) nothing set out in this Lease shall provide the Tenant with a right or benefit to enforce any covenant, agreement or condition entered into by any other tenant of the Landlord in respect of the Adjoining Property, or to hinder the termination or modification thereof;
- (xi) each of the Tenant's covenants shall remain in full force notwithstanding that the Landlord shall have waived or released temporarily any such covenant or waived or released temporarily or permanently revocable or irrevocable a similar covenant;
- (xii) nothing set out in this Lease or in any consent or approval given by the Landlord under the same shall imply or warrant that the Premises may be used under the effective legal regulations for the purpose herein authorised or any purpose subsequently authorised and it shall be the responsibility of the Tenant to ensure compliance with the effective legal regulations in relation to any such use;
- (xiii) if the Tenant should have any claims arising out of or in connection with this Lease, such claim can be exclusively enforced against the Landlord. The Tenant hereby explicitly waives its right to enforce any claim against any and all managing directors of the Landlord on the basis of section 3:24 (2) of the Civil Code if any managing director of the Landlord shall cause intentionally any damages to the Tenant in connection with his legal relationship as managing director arising out of or in connection with this Lease.
- (xiv) regardless the original construction of the Shopping Centre the Landlord shall have the right and liberty from time to time and at any time to alter, vary or otherwise amend the currently proposed scheme for the Shopping Centre whether by way of constructing, altering, extending, refurbishing, renovating, developing or amending the same in accordance with the rights and privileges reserved in clause 9.2 of the General Terms or otherwise.

A Bérlo tudomásul veszi, hogy az építkezési műveletek – legyenek azok az Üzletházon belül vagy másképp a Bérlemény környékén – a Bérlemény területén elkerülhetetlen zavarással és kényelmetlenséggel fognak járni, és beleegyezik, hogy a Bérbeadóval vagy bármely más, harmadik féllel szemben bármilyen kényelmetlenség, zavarás, zaj, por, szag vagy egyéb, az ilyen építési műveletből adódó következmény miatt semmilyen követelést, beszámítást vagy viszontkövetelést nem érvényesít. A Bérlo kifejezetten kijelenti, hogy a bérleti díj összege és a Bérleti Díjfizetés Kezdő Napja vonatkozásában a Bérlo és a Bérbeadó között tárgyalás útján olyan megállapodás jött létre, ami a Bérlo részére méltányos kompenzációt biztosít arra, hogy elfogadja a Bérbeadó felelősségével kapcsolatos fenti kizárásokat.

The Tenant acknowledges that there will be inevitable disruption and inconvenience to the Premises during the course of building operations whether within the Shopping Centre or otherwise around the Premises and agrees that no claim, set-off or counter claim shall be enforced against the Landlord or any other party due to any inconvenience, disruption, noise, dust, odours or other consequences arising from such building operation. The Tenant expressly declares that the amount of the rent and the Rental Commencement Date have been so negotiated between the Tenant and the Landlord that it provides reasonable compensation for the Tenant to accept the above exclusion of liabilities of the Landlord.

- | | |
|---|---|
| <p>(xv) a Bérő a jelen Szerződést saját nevében köti, és nem sérti az alkalmazandó pénzmosás elleni jogszabályokat;</p> | <p>(xv) the Tenant enters into this Lease on its own behalf and is not in breach of any anti-money laundering rules;</p> |
| <p>(xvi) a Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen szerződés aláírása napján a Bérleményt még harmadik személy használja, a harmadik személy szerződésének megszűnésén túl a Bérlemény bérbeadó részére visszaszolgáltatása is jelen szerződés hatálybalépésének feltételét képezi.</p> | <p>(xvi) the Tenant acknowledges that in case there is a third party using the Premises at the time of the signature of this agreement, in addition to the termination of this third party's contract, the evacuation and return of the Premises to the Landlord is also a condition precedent to enter this agreement into force</p> |

3. A BÉRLETI IDŐ

- 3.1 Jelen Szerződés a Szerződés Különös Rendelkezéseiben meghatározott határozott időre jött létre, ideértve az esetleges Meghosszabbított Bérleti Időket, amennyiben vannak ilyenek. A Szerződést a Felek felmondással nem szüntethetnek meg, a jelen Szerződésben foglalt eseteket kivéve.
- 3.2 Amennyiben a felek a Szerződés Különös Rendelkezései szerint megállapodtak Meghosszabbított Bérleti Időszakban is, akkor a Bérő egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jogosult a Bérleti Időt a Meghosszabbított Bérleti Időszakkal jelen pontban foglaltak szerint meghosszabbítani.
- 3.3 A Bérő a Bérleti Idő lejáratát megelőzően legkésőbb 12 hónappal köteles a Bérleti Idő Meghosszabbított Bérleti Idővel történő meghosszabbításával kapcsolatos szándékáról nyilatkozni.
- 3.4 Amennyiben a Bérleti Idő a jelen pontban foglaltaknak megfelelően meghosszabbodik, abban az esetben a Szerződésben foglalt feltételek továbbra is változatlanul alkalmazandók a Meghosszabbított Bérleti Idő alatt is, ide nem értve a meghosszabbításra vonatkozó rendelkezéseket, vagyis a Bérleti Idő korlátlan alkalommal nem hosszabbítható meg.
- 3.5 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérő a Bérleti Idő alatt megszegte a Bérleti Szerződést, a Bérbeadó visszautasíthatja a Bérleti Idő automatikus meghosszabbítását, és értesítheti a Bérőt arról, hogy a Szerződés az eredeti Bérleti Idő lejáratkor megszűnik.
- 3.6 Amennyiben a Bérő a Bérleti Idő meghosszabbítására vonatkozó szándékáról a fenti időpontig nem nyilatkozik, vagy a Bérbeadó a meghosszabbításhoz a fenti indokkal nem járul hozzá, a bérleti szerződés a Bérleti Idő utolsó napjával megszűnik.

3. THE LEASE TERM

- 3.1 This Lease is concluded for a definite term indicated in the Specific Terms of this Lease, including any Additional Terms, if applicable, and shall not be terminated by the Parties except as set forth herein.
- 3.2 In case Parties agreed in Additional Term pursuant to Specific Terms of this Lease, then the Tenant has the right to extend the duration of the Lease Term with the Additional Term by its unilateral written declaration in accordance with this point.
- 3.3 The Tenant shall declare its intention to extend the Lease Term for the Additional Term, the latest by 12 months before the expiry of the Lease Term.
- 3.4 If the term of the Lease is extended as set out in this clause, the terms and conditions of the Lease will continue to apply during the Additional Term in an unaltered manner, except the clauses of lease extension, i.e. the Lease Term can not be extended with unlimited Additional Terms.
- 3.5 The Parties agree that if the Tenant committed a breach of contract in the course of the Lease Term, the Landlord may refuse the automatic extension of the Lease Term and notify the Tenant in writing that the Lease terminates at the date of the expiry of the original Lease Term.
- 3.6 Should the Tenant fail to express its intention on extending the lease before the above defined date, or the extension is refused by the Landlord with the above reason, the lease shall terminate on the last day of the Lease Term.

4. A BÉRLEMÉNY ÉS A BÉRLEMÉNY 4. ÁTADÁSA, KIALAKÍTÁSI MUNKÁLATOK

PREMISES, HANDOVER OF THE PREMISES, FIT-OUT WORKS

4.1	A Bérlemény Bruttó Belső Területének kiszámítása a következő felmérési alapelvek szerint történik:	4.1	The Gross Internal Area of the Premises shall be determined in accordance with the following measurement criteria:
4.1.1	Bruttó Belső Területnek számít a Bérleményt határoló falak közepe, nyílászárók és üvegfelületek által bezárt terület.	4.1.1	The area enclosed by the middle of the dividing walls, doors and windows and glass surfaces bordering the Premises shall be deemed as Gross Internal Area.
4.1.2	A Bruttó Belső Terület magába foglalja a 4.1.1. pontban meghatározott területen belül található térd, válaszfal, penge, stb., falak alapterületét.	4.1.2	The Gross Internal Area shall include the floor area of all parapet, partition and blade walls and etc., which can be found within the area specified in the above clause 4.1.1.
4.1.3	A Bruttó Belső Terület magába foglalja a 4.1.1. pontban meghatározott területen belül elhelyezkedő szerkezeti-statikai elemek (oszlopok, pillérek, stb.) területét.	4.1.3	The Gross Internal Area shall include the area of all static and structural elements (pillar and etc.) which can be found within the area specified in the above clause 4.1.1.
4.1.4	A Bruttó Belső Terület nem foglalja magába a 4.1.1. pontban meghatározott területen belül elhelyezkedő gépészeti aknákat, liftaknákat. Aknáknak a Bérlemény teljes magassági keresztmetszetén áthúzódó, válaszfallal körülhatárolt gépészeti szerelvények elhelyezésére szolgáló szerkezetek értendők.	4.1.4	The Gross Internal Area shall not include the mechanical shafts and elevator shafts which can be found within the area specified in the above clause 4.1.1. Every construction which serves to the placement of mechanical fittings demarcated by partition wall and which cross the whole height cross-section of the Premises shall be considered as shafts.
4.2	A Bérlemény átadásának feltételei	4.2	Conditions of the handover of the Premises
4.2.1	A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény átadásának feltétele, hogy:	4.2.1	The Parties establish that the handover of the Premises is subject to:
	(i) a Bérbeadó megkapja az Óvadékot, illetve a Bankgaranciát a Szerződés Általános Rendelkezései 5.5 pontjában foglaltakkal összhangban, valamint, hogy	(i)	the receipt of the Deposit or the Bank Guarantee by the Landlord in compliance with clause 5.5 of the General Terms of the Lease, and also
	(ii) a Bérbeadó legkésőbb a Birtokbaadás Napját megelőzően megkapja a Bérlet által a folyó naptári hónapra fizetendő Üzemeltetési Díjat, valamint, hogy	(ii)	the receipt of the Service Charge payable by the Tenant in respect of the then current calendar month prior to the Handover Date at the latest, and also
	(iii) a Bérbeadó legkésőbb a Birtokbaadás Napját megelőzően megkapja a Bérlet által a folyó naptári hónapra fizetendő Alap Bérleti Díjat a Szerződés Általános Rendelkezéseinek 5.1.2(i) pontjában foglaltakkal összhangban, valamint, hogy	(iii)	the receipt of the Base Rent payable by the Tenant in respect of the then current calendar month prior to the Handover Date at the latest in compliance with clause 5.1.2(i) of the General Terms of the Lease, and also
	(iv) a Bérbeadó legkésőbb a Birtokbaadás Napját megelőzően megkapja a Bérlet (illetve az általa megbízott vállalkozók, alvállalkozók) által a Bérleményben az átadást követően folytatandó Kialakítási Munkálatokkal kapcsolatosan a Bérbeadó által megkívtat formájú és tartalmú, a 6.16.2 pontban megfelelő biztosítás kötvényének másolatát, továbbá, hogy	(iv)	the receipt of the copy of insurance policy by the Landlord prior to the Handover Date at the latest in a form and with the content as required by Landlord in accordance with clause 6.16.2 in connection with the Fit-out Works to be carried out in the Premises by the Tenant (and his appointed contractors, sub-contractors) after the handover, and also
	(v) a Bérlet a közjegyzői okirat eredeti példányát a Bérbeadó részére átadja, amelyben	(v)	the handover of the original copy of the notarial deed by the Tenant to the Landlord,

kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek a Szerződésben foglaltakkal összhangban eleget tesz, valamint, hogy Szerződés megszűnésekor a Szerződésben foglaltaknak megfelelően visszaszolgáltatja a Bérleményt a Bérbeadónak. A közjegyzői okirat mintája jelen Szerződés Negyedik Függelékét képezi,

- (vi) a Bérbeadó a Birtokbaadás Napját megelőző megfelelő időn belül, de legkésőbb a Birtokbaadás Napját megelőzően legalább öt (5) munkanappal megkapja a (Bérleményben a Birtokbaadás Napját követően folytatandó kivitelezéssel kapcsolatos) kiviteli terveket, és szintén, hogy azokat a Birtokbaadás Napjáig a Bérbeadó jóváhagyja, amennyiben azok nem kerültek jelen Szerződéshez csatolásra a Kialakítási Tervek részeként.

4.2.2 Felek a Bérlemény birtokbaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény alapterületét és a mérőórák tényleges állását. A jegyzőkönyvet a Birtokbaadás napján jelen szerződéshez Tizedik Függeléként utólag csatolják.

4.3 Kialakítási Munkálatok

4.3.1 A Kialakítási Tervek Bérbeadó általi jóváhagyását és a Bérlemény átvételét követően Bérbeadó köteles a Kialakítási Munkálatokat a Kialakítási Terveknek és az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően az alábbi feltételeknek megfelelően elvégezni. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Kialakítási Tervek jelen Szerződéshez csatolásra kerültek, az a Bérbeadó jóváhagyásának tekintendő.

- (i) A Kialakítási Munkálatokat a Kialakítási Terveknek megfelelően, kellő szakértelemmel és gondossággal, megfelelő és tartós anyagok felhasználásával kell a Bérbeadó számára megfelelően elvégezni.
- (ii) A Bérbeadó köteles beszerezni minden hatósági engedélyt és jóváhagyást, és köteles ezen engedélyekben és jóváhagyásokban foglalt feltételeknek eleget tenni. A Bérbeadó köteles az ilyen engedélyek, jóváhagyások egy másolati példányát a Kialakítási Munkálatok megkezdése előtt a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (iii) A Kialakítási Munkálatokhoz kapcsolódóan kirótt minden hatósági és egyéb díj, továbbá a Kialakítási Munkálatokkal kapcsolatban felmerülő minden egyéb költség a Bérbeadó terhére.

in which the Tenant shall undertake to perform its payment obligations arising from the Lease in compliance therewith and to return the Premises to the Landlord in the case of the termination of the Lease in accordance therewith. The form of such notarial deed shall be attached to this Lease as the Fourth Schedule,

- (vi) the receipt of the final construction drawings of the Tenant (in connection with the construction to be carried out in the Premises following the Handover Date) by the Landlord within an appropriate time prior the Handover Date but at least five (5) business days prior to the Handover Date, and provided also that such construction drawings have been approved by the Landlord by the Handover Date, unless such drawings are attached to this Lease as a schedule as part of the Fit-out Plans.

The Parties shall prepare minutes on the handover of the Premises in which the Parties establish the floor area of the Premises and the actual status of the meters. On the date of Handover the minute will be attached to this Lease subsequently under the Tenth Schedule.

Fit-Out Works

Upon the approval of the Fit-out Plans by the Landlord, the Fit-out Works shall be carried out by the Tenant following the takeover of the Premises, in accordance with the Fit-out Plans and the applicable laws, under the following conditions. The Parties establish that if the Fit-out Plans are attached to this Lease, it shall be deemed as they have been approved by the Landlord.

- (i) The Fit-out Works shall be carried out in accordance with the Fit-out Plans and with due skill and care, with good and lasting materials and in all respects to the Landlord's satisfaction.
- (ii) The Tenant shall obtain all statutory permits and consents and shall comply with any conditions of such permits and consents. Copies of any such permits and consents shall be provided to the Landlord prior to the commencement of the Fit-out Works.
- (iii) Any administrative and other charges which may be levied in relation to the Fit-out Works and any and all costs that may occur in relation to the Fit-out Works shall be paid by the Tenant.

	(iv) A Bérelő tudomásul veszi, hogy bizonyos, a Bérbeadó által meghatározott munkálatok kizárólag a Bérbeadó vagy az Üzemeltető által kijelölt vállalkozó által végeztethetők el.	(iv) The Tenant acknowledges that certain works determined by the Landlord may only be carried out by subcontractors appointed by the Landlord or the Operator.
	(v) Amennyiben a Kialakítási Munkálatok bármilyen kárt, veszteséget okoznak a Bérleményben, az Üzletházban vagy egyébként a Bérbeadónak, a Bérelő köteles mentesíteni a Bérbeadót minden költség megfizetése alól, mely az ilyen károk, veszteségek helyreállításából fakad.	(v) Should the Fit-out Works cause any damage or loss to the Premises, the Shopping Centre or otherwise to the Landlord, the Tenant shall indemnify the Landlord against all costs incurred in rectifying such damage or loss.
	(vi) A Bérelő a Kialakítási Munkálatok teljesítése során köteles tartózkodni attól, hogy a Bérbeadónak vagy más, az Üzletházat használó személyeknek bármilyen kényelmetlenséget, kellemetlenséget okozzon.	(vi) The Tenant shall not cause any inconvenience or nuisance to the Landlord or others users of the Shopping Centre in the course of the completion of the Fit-out Works.
	(vii) A Bérbeadó jogosult arra, hogy a Kialakítási Munkálatokat bármikor ellenőrizze.	(vii) The Landlord is entitled to check the Fit-out Works at any time.
	(viii) A Kialakítási Munkálatok a Bérelő helyreállítási kötelezettségének körébe tartoznak a 6.26. pontnak megfelelően.	(viii) The Fit-out Works shall be subject to the Tenant's reinstatement obligation as set out in clause 6.26 hereof.
4.3.2	A Kialakítási Tervek a jelen Szerződés Tizenegyedik Függelékét képezik, amennyiben jelen Szerződés aláírásakor rendelkezésre állnak.	4.3.2 The Fit-out Plans form the Eleventh Schedule of this Lease, if available as at the date of this Lease.
4.3.3	A Bérelő a Bérleményben kialakítandó üzlet megnyitására kizárólag azt követően jogosult, hogy a Bérbeadó írásban igazolta, hogy a Kialakítási Munkálatok a Kialakítási Terveknek megfelelően történtek. A Bérbeadó nyilatkozatát a Bérelőnek a Kialakítási Munkálatok befejezéséről szóló értesítésének kézhezvételét követő kettő (2) munkanapon belül köteles átadni a Bérelőnek.	4.3.3 The store to be established in the Premises can only be opened by the Tenant if the Landlord certifies in writing that the Fit-out Works have been carried out in accordance with the Fit-out Plans. The Landlord shall deliver its statement to the Tenant within two (2) business days following the receipt of the Tenant's notification on the completion of the Fit-out Works.
4.3.4	A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Kialakítási Munkálatokra vonatkozó rendelkezések arra az esetre is alkalmazandók, ha a Bérelő az üzlet megnyitását követően kíván a Bérleményben átalakítást végezni.	4.3.4 The Tenant acknowledges that the provisions regarding the Fit-out Works shall also be applicable to the remodelling intended to be carried out by the Tenant in the Premises following the opening of the store.
4.4	A Bérlemény átadásának/átvételének elmulasztása	4.4 Non-fulfilment of the handover/takeover of the Premises
4.4.1	Amikor a Bérbeadó a Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Bérelő birtokába kívánja adni a Bérleményt, a Bérelő köteles a Bérleményt birtokba venni. Amennyiben a Bérbeadó a Bérelő hibája következtében nem tudja átadni a tervezett időpontban a Bérleményt, abban az esetben a Bérbeadó írásban felszólítja a Bérelőt a Bérlemény haladéktalan átvételére, azzal, hogy a Bérelő az átadás tervezett időpontjától a tényleges átadás időpontjáig az egy napi bruttó Alap Bérleti Díj kétszeresének megfelelő összegű napi kötbért köteles fizetni a Bérbeadó részére, valamint ebben	4.4.1 When the Landlord wishes to hand over the Premises to the Tenant in accordance with the provisions of the Lease, the Tenant shall take over the Premises. In the event that the Premises cannot be handed over to the Tenant by the Landlord on the planned handover date due to the default of the Tenant, then the Landlord shall send a written notice to the Tenant regarding the prompt takeover of the Premises, provided that the Tenant shall pay twice the amount of the one-day gross Base Rent as penalty per day from the planned handover date until the date of the actual handover,

az esetben a Birtokbaadás Napjától kezdődően jelen Szerződés alapján fizetendő összegeket a Bérlet a birtokbaadás tervezett napjától kezdődően köteles megfizetni függetlenül a birtokbaadás tényleges napjától.

Amennyiben a Bérlet a Bérletadó fenti írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított tizenöt (15) napos határidőn belül sem veszi át a Bérletet, a Bérletadó jogosult a Szerződéstől elállni. Ebben az esetben a Bérlet köteles az egy évi bruttó Alap Bérleti Díj összegének megfelelő meghússulási kötbért fizetni Bérletadónak, az elállás közlésének kézhezvételétől számított nyolc (8) napon belül. A Bérletadó fentiekben körülírt elállása esetén Bérletadó a kötbéren felül jogosult minden olyan kárának megtérítését követelni, amelyek az előzők szerinti késedelmes átadással illetve elállással kapcsolatosan következtek be.

- 4.4.2 Amennyiben a Bérletadó esik késedelembe a Bérlet szerződésszerű birtokba adására vonatkozó kötelezettségével, s azt a Bérlet írásos felszólításának kézhezvételétől számított harminc (30) napos határidőn belül sem teljesíti, a Bérlet elállhat a Szerződéstől, és követelheti, hogy a Bérletadó térítse meg az általa Bérletnek okozott (és Bérlet által igazolt) károkat. A Bérletadót terhelő kártérítés legmagasabb összege nem haladhatja meg a Szerződésben meghatározott Alap Bérleti Díjnak az átadás tervezett időpontjától az elállás közléséig terjedő időre számított összegét.

5. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK, 5. BIZTOSÍTÉKOK

5.1 A Bérlet által fizetendő bérleti díjak, valamint azok megfizetésének esetleges felfüggesztése

- 5.1.1 A Bérlet a Bérlet használatával összefüggésben az alábbi összegeket köteles a Bérletadó részére a Szerződésben foglaltakkal összhangban megfizetni:

- (i) Alap Bérleti Díj;
- (ii) Üzemeltetési Díj;
- (iii) Közüemi Díjak;

- 5.1.2 A Bérletadó ezennel bérbe adja a Bérlet részére a Bérletet, valamint felruhazza a jelen Általános Rendelkezések 7. pontjában meghatározott jogokkal, kivéve és fenntartva mindenkor a Bérleti Idő alatt a Bérletadó számára a 9.2 pontban meghatározott jogokat, az itt kikötött, a Bérlet használatával kapcsolatosan fizetendő díjak és a Bérlet (valamint megfelelő esetben a Kezes) által vállalt kötelezettségek ellenében, amely díjakat a Bérlet a Bérleti Idő alatt bármely levonás, ellenigény vagy beszámítás nélkül fizet az alábbiak szerint:

and in such a case the amounts payable under this Lease from the Handover Date shall be payable by the Tenant from the planned handover date irrespective of the actual date of handover.

If the Tenant fails to take over the Premises within fifteen (15) days from the receipt of the above written notice of the Landlord, the Landlord is entitled to rescind the Lease. In such a case, the Tenant is obliged to pay the amount of the one-year gross Base Rent as a penalty (in Hungarian: "meghússulási kötbér") to the Landlord within eight (8) days from the receipt of notification concerning the rescission. The Landlord is entitled to claim all losses and damages incurred in connection with the late handover or the withdrawal as described above in excess of the above penalty.

If the Landlord fails to hand over the Premises in accordance with the Lease and it does not perform such obligation within thirty (30) days from the receipt of the written notice of the Tenant, the Tenant is entitled to rescind the Lease and to claim from the Landlord the reimbursement of the losses and damages caused thereby to the Tenant (and proven by the Tenant). The amount of the losses and damages to be borne by the Landlord shall not exceed the amount of the Base Rent specified by the Lease and calculated from the planned handover date to the notification concerning the rescission.

PAYMENT OBLIGATIONS, SECURITIES

Rents to be paid by the Tenant and the potential suspension of the payment thereof

The Tenant shall pay the following amounts to the Landlord in relation to the use of the Premises and in accordance with the respective provisions of the Lease:

- (i) Base Rent;
- (ii) Service Charge;
- (iii) Utility Charges;

The Landlord hereby leases to the Tenant the Premises together with the rights specified in clause 7 of this General Terms excluding and reserving to the Landlord at all times during the Lease Term the rights specified in clause 9.2, in consideration of the above fees and charges to be paid in connection with the use of the Premises and the covenants on the part of the Tenant (and the Guarantor if applicable) which fees and charges shall be paid by the Tenant during the Lease Term without any deduction, counterclaim or set off as follows:

- (i) az Alap Bérleti Díj előre fizetendő naptári havonta (banki átutalással a jelen Szerződésben megjelölt bankszámlára) (az Alap Bérleti Díj az 5.2 pont rendelkezéseinek megfelelően emelésre kerül), azzal, hogy a Birtokbaadás Napját magában foglaló naptári hónap tekintetében fizetendő összeget Bérló köteles a Birtokbaadás Napját megelőzően megfizetni a Bérbeadónak; a félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Alap Bérleti Díj forintban vagy euróban fizetendő Különös Rendelkezések 3.1.3 pontjában foglalt megállapodás szerint;

Bérbeadó a következő naptári hónapra vonatkozó Alap Bérleti Díjról (az Üzemeltetési Díjjal együtt) számlát bocsát ki az érintett naptári hónapot megelőző hónap 15. napjáig. A Bérló köteles az Alap Bérleti Díjat (az Üzemeltetési Díjjal együtt) a Díjfizetés Napjáig megfizetni a Bérbeadónak.

- (ii) az Üzemeltetési Díj a Birtokbaadás Napjától az 5.3 pontban meghatározott időpontokban fizetendő; azzal, hogy a Birtokbaadás Napját magában foglaló naptári hónap tekintetében fizetendő összeget Bérló köteles a Birtokbaadás Napját megelőzően megfizetni a Bérbeadónak;
- (iii) a Közüemi Díjak a Birtokbaadás Napjától az 5.4 pontban meghatározott időpontokban fizetendők;

- 5.1.3 Amennyiben a Bérló bármely jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége más pénznemben kerül meghatározásra, mint amelyben fizetendő, az alkalmazandó átváltási árfolyam a vonatkozó számla kibocsátásának napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által közzétett euró/forint árfolyam.
- 5.1.4 Kamat a jelen Szerződés Általános Rendelkezései 6.2 pontja szerint fizetendő.
- 5.1.5 Félreértések elkerülése végett a Felek megegyeznek, hogy a Bérló számlareklamációjának vagy igényének nincs halasztó hatálya a jelen Szerződés Általános Rendelkezéseinek fenti 5.1.2 és 5.1.3 pontjában meghatározott fizetési kötelezettségekre, kivéve, ha a Bérbeadó írásban másként nyilatkozik.
- 5.1.6 A Bérló által teljesítendő valamely fizetési kötelezettség – átutalás esetén – minden esetben a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírás napjával tekintendő teljesítettnek.

- (i) the Base Rent shall be paid in advance by calendar monthly payments (to be paid by bank transfer to the bank account indicated in this Lease) (which Base Rent shall be increased in accordance with the provisions of clause 5.2 hereof), provided that the amount payable in relation to the calendar month in which the Handover Date takes place shall be paid by the Tenant prior to the Handover Date; for the avoidance of doubt the Parties agree that the Base Rent is payable in HUF or in EUR, as agreed in clause 3.1.3 of the Specific Terms.

The Landlord shall issue an invoice regarding the Base Rent (together with the Service Charge) in relation to the next calendar month until the 15th day of the month preceding the affected calendar month. The Tenant shall pay the Base Rent (together with the Service Charge) to the Landlord by the Due Date.

- (ii) the Service Charge payable from the Handover Date at the times provided in clause 5.3, provided that the amount payable in relation to the calendar month in which the Handover Date takes place shall be paid by the Tenant prior to the Handover Date;
- (iii) the Utility Charges payable from the Handover Date at the times provided in clause 5.4;

If any of the Tenant's payment obligation under this Lease is denominated in a currency other than the currency in which the given payment obligation shall be performed, the applicable exchange rate shall be the official EUR/HUF exchange rate published by the National Bank of Hungary prevailing on the day when the relevant invoice is issued.

Interest shall be paid as referred to in clause 6.2 of the General Terms of the Lease.

For the avoidance of doubt the Parties agree a Tenant's complaint or claim on the invoice shall not have suspensive effect on its payment obligations specified in clauses 5.1.2 and 5.1.3 of the General Terms of this Lease, except if the Landlord declares otherwise in writing.

Any payment obligation to be performed by the Tenant shall be considered fulfilled, in the case of a transfer, on the date of crediting to the Landlord's bank account.

5.1.7	A Bérlo tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződésből származó és az abban meghatározott, rendszeres fizetési kötelezettségeit, a kötelezettséget tartalmazó számla esetleges hiánya esetén is köteles megfizetni legkésőbb a tárgyidőszak első napjáig,	5.1.7	The Tenant acknowledges that its regular payment obligations arising from and specified in the Lease shall have to be fulfilled until the first day of the relevant period at the latest, even if, possibly, there is no invoice set out these obligations.
5.1.8	A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a számlázási gyakorlatán egyoldalúan, a Szerződés módosítása nélkül jogosult változtatni.	5.1.8	The Parties agreed that the Landlord is entitled to unilaterally change its invoicing practice, without the amendment of the Lease.
5.1.9	Amennyiben a Bérlemény egy Biztosított Kockázat következtében olyan jelentős károsodást szenved úgy, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, akkor (kivéve amennyiben a Biztosító részben vagy kizárólag a Bérlo vagy annak alkalmazottai, megbízottjai vagy az általa meghívott vagy az engedélyével a Bérleményben tartózkodó bármely személy által elkövetett cselekmény, mulasztás, hanyagság vagy hiba következtében mentesül a vonatkozó biztosítási szerződés szerinti fizetési kötelezettsége alól) az Alap Bérleti Díj, valamint az Üzemeltetési Díj vagy a kár jellegétől és mértékétől függően azok méltányos hányada felfüggesztésre kerülhet addig, amíg a Bérlemény újból alkalmassá válik a rendeltetésszerű használatra, azzal, hogy a Bérbeadónak nem kötelessége, hogy a Bérlo számára cserebérleményt adjon az újjáépítés vagy helyreállítás időtartamára.	5.1.9	If the Premises shall be significantly damaged by any of the Insured Risks so as to be unfit for occupation and use ("not fit for purpose") then (save to the extent that the Insurer is exempted from its payment obligations under the respective insurance policy by reason solely or in part of any act, omission, neglect, or default of the Tenant or any of its employees, agents, licensees or invitees) the Base Rent, the Service Charge or a fair proportion according to the nature and extent of the damage may be suspended until the Premises becomes fit for regular usage provided always that the Landlord is not obliged to provide the Tenant with substitute premises for the duration of the rebuilding or reinstatement.
5.1.10	A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult bármely számlát elektronikus úton kiállítani, és Bérlo köteles a Bérbeadó által megjelölt, hatályos jogszabályoknak megfelelő elektronikus számlázó rendszerhez csatlakozni és azt igénybe venni a számlák kézbesítése céljából, amennyiben annak használata a Bérlo számára díjfizetéssel nem jár. Bérlo kijelenti, hogy a fentieknek megfelelő elektronikus számlázó rendszer zártan kezelt adatait és az abból való lekérdezések hitelességét nem vitatja.	5.1.10	Parties expressly agree that the Landlord shall be entitled to issue any invoices by electronic means and Tenant shall be obliged to sign up to the legally appropriate electronic invoicing system and designated by the Landlord and use it for the delivery of the invoices, provided that its use does not involve the payment of a fee to the Tenant. Tenant declares that it does not dispute the closed data of the above, appropriate electronic invoicing system and the authenticity of the requests made from it.
5.2	Az Alap Bérleti Díj felülvizsgálata	5.2	Review of the Base Rent
5.2.1	Az Alap Bérleti Díj az alábbiak szerinti, az Első Felülvizsgálati Időpontot, valamint a Következő Felülvizsgálati Időpontokat követő február végéig elvégzendő felülvizsgálat tárgyát kell, hogy képezze:	5.2.1	The Base Rent shall be subject to review to be performed by the end of each February following the First Date of Review and the Subsequent Review Dates as follows:
5.2.2	Az Első Felülvizsgálati Időpont, valamint minden Következő Felülvizsgálati Időpont hatályával az Alap Bérleti Díjat akkorára kell megemelni, hogy elérje az Első Felülvizsgálati Időpontot, illetve az Adott Felülvizsgálati Időpontot közvetlenül megelőzően fizetendő Alap Bérleti Díjat a legutolsó elérhető Fogasztói Árindexszel felfelé indexálva.	5.2.2	The monthly Base Rent with effect from the First Date of Review and the Subsequent Review Dates shall be increased to the Base Rent payable immediately before the First Date of Review or the Relevant Review Date indexed upwards with the latest available Consumer Price Index.
5.2.3	Amennyiben az Adott Felülvizsgálati Időpontig az Alap Bérleti Díj felülvizsgált összege az előzőekben rögzítettek szerint nem kerül megállapításra, akkor az intervallum vonatkozásában, amely közvetlenül az Adott Felülvizsgálati Időpontot követő időszak,	5.2.3	If by the Relevant Review Date the amount of the revised Base Rent has not been determined as aforesaid then in respect of the interval immediately following Relevant Review Date until the amount of the revised Base Rent is determined, the Tenant

amíg a felülvizsgált Alap Bérleti Díj megállapításra nem kerül, a Bérlet köteles az előzőekben foglaltaknak megfelelő módon tovább fizetni a Bérbeadó felé a Fogyasztói Árindexszel közvetlenül az Adott Felülvizsgálati Időpontot megelőzően felfelé indexált Alap Bérleti Díjat, azzal, hogy az Adott Felülvizsgálati Időponttól számított öt (5) munkanapon belül bérleti díj-hátralék címén a Bérlet köteles megfizetni a Bérbeadó felé azt az összeget, mely megegyezik a felülvizsgált Alap Bérleti Díj és a fenti intervallum idején ténylegesen fizetett Alap Bérleti Díj különbözetével, arányosan az intervallum minden egyes napjára számítva.

5.2.4 A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a jelen pont alapján az Alap Bérleti Díj csökkentése kizárt.

5.3 Az Üzemeltetési Díj

5.3.1 Az Üzemeltetési Díj kiszámítása és megfizetése

- (i) A Bérlet által megfizetendő Üzemeltetési Díjnak a Bérbeadónál felmerült Üzemeltetési Kiadások – a Bérbeadható Területek egymáshoz viszonyított arányában – meghatározott hányadának kell lennie, azzal, hogy a Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérletre eső Üzemeltetési Díj kiszámításakor a Bérbeadó jogosult figyelmen kívül hagyni a Különleges Helyzetű Üzleteket vagy eltérő súllyal figyelembe venni azokat.

A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Különleges Helyzetű Üzletek tekintetében kötött külön megállapodások okozhatják az Üzemeltetési Díj összegének változását.

A Bérlet tudomásul veszi és vállalja továbbá, hogy a fenti, Különleges Helyzetű Üzletekre vonatkozó rendelkezéssel kapcsolatban semmilyen igényt vagy követelést nem érvényesíthet a Bérbeadóval szemben, illetve nem követelheti az Üzemeltetési Díj csökkentését a fentiekre tekintettel.

- (ii) A jelen Szerződésben Üzemeltetési Díjként megjelölt (becsült) HUF összeget a Bérlet köteles az Első Évben Üzemeltetési Díj előlegként megfizetni.

- a. A Bérlet a Szerződés Általános Rendelkezései 5.1.2(ii) pontjában meghatározottak figyelembevételével naptári havonta, a vonatkozó Díjfizetés Napjáig a jelen Szerződésben „Üzemeltetési Díjként” megjelölt (becsült) összeg alapján fizet

shall continue to pay to the Landlord in the manner hereinbefore provided the Base Rent indexed upwards according to the Consumer Price Index immediately before the Relevant Review Date provided that within five (5) business days of the Relevant Review Date there shall be due as a debt payable by the Tenant to the Landlord as arrears of rent an amount equal to the difference between the revised Base Rent and the Base Rent actually paid during the above interval and apportioned on a daily basis in respect of the interval.

For the avoidance of any doubt, the Parties establish that the decrease of the Base Rent under this clause shall be excluded.

The Service Charge

Calculation and payment of the Service Charge

- (i) The Service Charge payable by the Tenant shall be a proportion of the Service Expenditure incurred by the Landlord, pro rata to the Lettable Areas at the end of the Service Charge Year, provided that the Tenant acknowledges that in the course of calculating the Service Charge in respect of the tenants, the Landlord is entitled not to take into account the Anchor Shop Units or to take them into account with a different weight.

The Tenant acknowledges that the separate agreements in respect to the Anchor Shop Units may cause the change of the amount of the Service Charge.

In addition, the Tenant acknowledges and undertakes that it shall not enforce any claims or demands against the Landlord in relation to the above provision regarding the Anchor Shop Units, and it shall not demand any reduction of the Service Charge based on the above.

- (ii) The (estimated) HUF figure shown as Service Charge in the Lease shall be paid by the Tenant as advances to the Service Charge in the First Year.

- a. The Tenant shall pay advances to the (estimated) Services Charge based on the amount shown as “Service Charge” in the Lease to the Landlord calendar monthly upon the Landlord’s invoice, until the applicable Due Date, taking

Üzemeltetési Díj előleget a Bérbeadó részére a Bérbeadó számlája alapján.

into account clause 5.1.2(ii) of the General Terms of this Lease.

- b. Az Első Évet követő Üzemeltetési Díj időszakokra vonatkozóan a Bérbeadó becslést készít az Üzemeltetési Kiadásokat illetően. A Bérlet köteles minden Díjfizetés Napjáig a Bérbeadó által a következő naptári havi periódusra megállapított (becsült) összeget megfizetni Üzemeltetési Díj előleg címén a Bérbeadó számlája alapján. Amennyiben a Bérbeadó a Bérlettel valamely naptári hónapot megelőzően újabb becslést (előleg összeget) nem közöl, a Bérlet a Díjfizetés Napján ugyanakkora Üzemeltetési Díj előleget köteles fizetni, mint ami az előző naptári havi időszakra vonatkozott.

- b. After the First Year the Landlord shall in respect of each following Service Charge period prepare an estimate of the Service Expenditure. The Tenant shall pay by the Due Date as an advance to the Service Charge such sum (estimate) as established by the Landlord for the following calendar month upon the Landlord's invoice. If the Tenant shall not have been given notice of the Landlord's estimate (advance amount) of the Service Charge for the next calendar month, the Tenant shall on the Due Date pay an amount equal to the last monthly amount of Service Charge in the preceding calendar month.

- (iii) Minden Üzemeltetési Díj Év vonatkozásában az Üzemeltetési Kiadások kiszámítását követően, mielőlt lehetséges, de a számítás elvégzését követő harminc (30) napon belül a Bérbeadó köteles az adott Üzemeltetési Díj Évre vonatkozó Üzemeltetési Kiadások összegéről igazolást kiállítani, és ezt az igazolást (amennyiben abban nyilvánvaló hiba nincs), a Bérletre és a Bérbeadóra nézve véglegesnek és kötelező érvényűnek, valamint teljes bizonyító erejűnek kell tekinteni:

- (iii) As soon as practicable after the calculation of the Service Expenditure shall have been completed in respect of any Service Charge Year but within thirty (30) days following the calculation the Landlord shall certify the amount of the Service Expenditure relating thereto and such certificate (in the absence of a manifest error) shall be final and binding on the Tenant and the Landlord and shall be deemed to be conclusive evidence:

- a. a tekintetben, hogy az Üzemeltetési Kiadásként kezelt bármely múlt- vagy jövőbeni kiadási tételt vagy osztályt helyesen kezelték akként;
- b. a tekintetben, hogy az adott Üzemeltetési Kiadás a jelen 5.3 pont mely rendelkezése alá tartozik;
- c. a tekintetben, hogy az Első illetve az Utolsó Évvel összefüggésben részarányosan kiszámított Üzemeltetési Kiadások méltányosan és tisztességesen kerültek megállapításra napi szintű arányosítás révén az adott Üzemeltetési Díj Évre.

- a. that any item or class of past or future expenditure treated as Service Expenditure is correctly so treated;

- b. as to the provisions of this clause 5.3 into which the relevant Service Expenditure falls;

- c. that in relation to the First Year or the Last Year the part of the Service Expenditure for the relevant Service Charge Year specified is a fair and reasonable part apportioned pro rata on a daily basis.

- (iv) A fenti (iii) pontnak megfelelően kiállított igazolás másolatát a lehető leghamarabb meg kell küldeni a Bérletnek, és a jelen 5.3 pontban foglaltak alapján a Bérlet által ilyen módon teljesített esetleges alulfizetést a

- (iv) A copy of the certificate completed pursuant to clause (iii) above shall as soon as practicable be sent to the Tenant and any underpayment made by the Tenant pursuant to this clause 5.3 shall be paid by the Tenant

Bérlő az igazolás másolatnak a részére történt megküldését követő tizennégy (14) napon belül köteles megfizetni (elszámolás). A Bérlő esetleges túlfizetése esetében Bérbeadó a túlfizetés összegét beszámítja a Bérlő következő Üzemeltetési Díj fizetési kötelezettségébe.

(v) A jelen 5.3.1 pontban foglalt rendelkezések a Bérleti Idő lejártától vagy a Szerződés korábban történő megszűnésétől függetlenül továbbra is hatályban maradnak, azonban csak a Bérleti Idő lejártáig vagy a Szerződés korábbi megszűnéséig terjedő időszakokra vonatkozóan.

(vi) A Bérbeadó köteles a Bérlő kérésére és költségére a Bérlő rendelkezésére-bocsátani az Üzemeltetési Kiadásokat kitevő összegek részletes kimutatását, de azzal, hogy az ilyen kimutatás késedelmes rendelkezésre bocsátása, illetve annak elmaradása nem biztosíthat alapot és nem ad jogot a Bérlőnek arra, hogy a bérleti díj, az Üzemeltetési Díj, vagy bármilyen egyéb összeg megfizetését visszatartsa vagy késleltesse.

(vii) Amennyiben a Bérbeadó bármely Üzemeltetési Díj Évben elmulaszt felszámítani egy, az adott Üzemeltetési Díj Évben felmerült kiadást vagy egy előállt fizetési kötelezettséget, akkor ez nem zárja ki, hogy a Bérbeadó saját ésszerű belátása szerint az ilyen kiadás vagy az ilyen fizetési kötelezettség összegét a következő Üzemeltetési Díj Évben felszámítsa.

(viii) Ha a Szolgáltatások igénybevételére alkalmas összes bérlemény területe bármikor megnő vagy lecsökken, vagy a bérbeadott területek aránya nő vagy csökken, a Szolgáltatásokat bármely szomszédos vagy közeli ingatlan(ok)ra is kiterjesztik, vagy a Különleges Helyzetű Üzletek tekintetében változás következik be, akkor a Bérbeadónak az Üzemeltetési Díj meghatározásakor illetve a tényleges, Bérlőre eső üzemeltetési költség kiszámításakor (azaz a bérleményekre való leosztásakor) az ilyen körülményeket jogában áll a gondos üzemeltetés elveivel összhangban figyelembe venni.

within fourteen (14) days of such copy being sent to the Tenant (settlement of accounts). In the case of Tenant's eventual overpayment, Landlord shall set off the amount of the overpayment against the Tenant's following Service Charge payment obligation.

(v) The provisions of this clause 5.3.1 shall continue to apply notwithstanding the expiration of the Lease Term or sooner termination of the Lease but only in respect of the period to such expiration of the Lease Term or sooner termination of the Lease.

(vi) The Landlord shall at the request and expense of the Tenant provide the Tenant with a detailed summary of the amounts comprising the Service Expenditure, but so that any delay in providing or the non-provision of such summary shall not be grounds upon which the Tenant shall be entitled to withhold or delay payment of the rent, the Service Charge, or any other payments.

(vii) Any omission by the Landlord to include in any Service Charge Year a sum expended or a liability incurred in that Service Charge Year shall not preclude the Landlord from including such sum or the amount of such liability in the subsequent Service Charge Year as the Landlord shall reasonably determine.

(viii) If at any time the total premises capable of enjoying the Services shall increase or decrease or be extended to any adjoining or nearby premises or the proportion of the leased properties increases or decreases or there is a change in respect of the Anchor Shop Units then the Landlord is entitled to take such matters into account in relation to the establishment of the actual Service Charge and the calculation (i.e. allocation) of the actual Service Charge for the Tenant in accordance with the principles of good operation.

5.3.2 Szolgáltatások

(i) A Fenntartott Területek szerkezetének és külső részének megfelelő módon történő karbantartása, javítása, felújítása, festése, díszítése, tisztítása és kezelése (kizárva minden olyan részt, amely az Üzletházban

5.3.2 Services

(i) Maintenance, repair, renewal, painting, decoration, cleansing and treating in appropriate manner of the structure and exterior of the Retained Areas (excluding any part that is the sole responsibility of any

található bármely más egység bérlőjének kizárólagos kötelezettsége) annak érdekében, hogy ezeket mindenkor megfelelő és általában jó állapotban és helyzetben lehessen fenntartani és megőrizni.

(ii) A Közös Területek:

- a. tisztán és rendben tartása, és (ahol helyénvaló) dekorációja;
- b. javítása, felújítása (ideértve bármilyen felület felújítását is) és karbantartása, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása;
- c. mindenkor megfelelőnek tartott módon való területrendezése és növényekkel való beültetése, ideértve bármilyen külső bútorzat, mellvédkorlát, kijelző, tábla, vitrin vagy bármely, az ilyen Közös Területekhez hozzáféréssel rendelkező személyek javát szolgáló kényelmi eszközöknek vagy berendezéseknek a Bérbeadó által időről időre észszerűen megfelelőnek tartott biztosítását, karbantartását, javítását és szükség szerinti cseréjét; és
- d. (a Nyitvatartási Idő alatt, ahol megfelelő) a Közös Területeken a világítás (ideértve igény szerint a díszvilágítást is), a fűtés és légkondicionálás biztosítása.

(iii) A Gépállomány és a Berendezések, valamint a Csővezetékek megfelelő működésre alkalmas állapotban tartása, ellenőrzése, és amikor szükséges, javítása, felújítása, festése, újrafestése, tisztítása, kezelése, cseréje, felújítása és üzemeltetése, kivéve, ha az adott munkálat elvégzése a Bérlő kötelessége jelen Szerződés vagy az alkalmazandó jogszabályok alapján.

(iv) Olyan biztonsági személyzet biztosítása és egyéb intézkedések megtétele, amelyeket a Bérbeadó vagy annak irányítást végző megbízottai mindenkor észszerűen megfelelőnek találnak a Közös Területek vonatkozásában, ideértve a biztonsági és védelmi berendezések biztosítását, karbantartását, cseréjét és felújítását (ideértve – az előzőekben foglaltak általános érvényének csorbítása nélkül – a távirányítású kamera rendszert, az automata ajtókat, a redőnyöket és a

other tenant of any unit in the Shopping Centre) in order at all times to maintain and keep the same in good and substantial repair and condition.

(ii) Keeping the Common Areas:

- a. clean and tidy and (where appropriate) decorated;
- b. repaired, renewed (including renewing any surfaces) and maintained and in good working order;
- c. planned and planted in such style as reasonably considered appropriate from time to time including the provision, maintenance, repair and where necessary replacement of any external furniture, balustrading, displays or any other amenities or facilities for the benefit of those persons having access to such Common Areas as the Landlord shall reasonably consider appropriate; and
- d. (where appropriate during the Opening Hours) providing lighting (including floodlighting if required), heating and air-conditioning in the Common Areas.

(iii) Inspecting, maintaining in good working order and when necessary repairing, overhauling, decorating, redecorating, cleansing, treating, replacing, renewing and operating the Plant and Equipment and the Conduits, unless such works fall within the duty of the Tenant under this Lease or the applicable laws.

(iv) Providing such security staff and other measures as the Landlord or its managing agents from time to time consider reasonably appropriate to the Common Areas including the provision, maintenance, replacement and renewal of security and safety equipment (including without prejudice to the generality of the foregoing remote control television equipment, automatic doors, roller shutters and alarm systems including for the avoidance of

riasztórendszereket, ideértve a kétségek elkerülése végett a tűzoltó, tűz megelőző és tűzérzékelő rendszereket is).

- (v) Az Üzletház részére és annak bármely részéből a hulladék összegyűjtésére, tömörítésére és elszállítására szolgáló gépek, termékek, anyagok és eszközök biztosítása, javítása, karbantartása és szükség esetén felújítása, azzal, hogy a Bérlet saját hulladékával kapcsolatos kiadásai nem az Üzemeltetési Díj részét képezik, hanem a Bérletet terhelik.

- (vi) Mind a gépjármű-, mind pedig a gyalogosforgalom irányítása, valamint az ezzel összefüggésben a Közös Területekhez tartozó berendezések biztosítása, karbantartása és szükség szerinti cseréje és felújítása, ideértve – az előzőekben foglaltak általános érvényének csorbítása nélkül – a Közös Területeken található valamennyi terelőoszlopot, kaput és korlátot.

5.3.3 Kiadások

- (i) A Bérbeadó részéről a Szolgáltatásokkal (és az előzőekben foglaltak általános érvényének csorbítása nélkül), illetve az alábbiakkal összefüggésben felmerülő kiadások (többek között):

- a. minden olyan jelenlegi és jövőbeni adó, díj, költség, illeték, kirótt vagy megállapított fizetési kötelezettség, teher és bármilyen kiadás, ami a Fenntartott Területekkel összefügg;
- b. minden, az elektromos áramért, ideértve a Bérlemény cégtábláinak és homlokzati reklámfelületeinek megvilágítására fordított áramért, gázért, olajért és egyéb fűtőanyagokért, szennyvízért, telefonért és közüzemi vagy a törvény által előírt közműszolgáltatásokért a Fenntartott Területekkel összefüggésben fizetendő díj, megállapított fizetési kötelezettség és kiadás és az ide juttatott víz teljes költsége, valamint a hulladékelszállítással kapcsolatosan a helyi vagy egyéb illetékes hatóság által kirótt bármilyen járulékos adó vagy illeték, valamint bármely hulladékkezeléssel kapcsolatos díj, azzal, hogy a Bérlet hasonló saját fogyasztását a Bérlet jelen Szerződés rendelkezéseinek

doubt firefighting, prevention and detection systems).

- (v) Providing, repairing, maintaining and when necessary renewing machinery, articles, materials and facilities for the collection, compaction and disposal of refuse for and from any part of the Shopping Centre, save that that the costs related to the Tenant's own waste shall not form part of the Service Charge but shall be borne by the Tenant.

- (vi) Controlling traffic both vehicular and pedestrian and the provision, maintenance and when necessary replacement and renewal of equipment in connection therewith relating to the Common Areas including without prejudice to the generality of the foregoing, all bollards, gates and barriers on the Common Areas.

5.3.3 Expenses

- (i) Expenditure incurred by the Landlord in respect of the Services and/or among others the following (and without prejudice to the generality of the foregoing):

- a. all existing and future taxes, rates, charges, duties, assessments, impositions and outgoings whatsoever in respect of the Retained Areas;
- b. all charges assessments and outgoings for electricity, including the electricity used for the lighting of the fascia signs and the façade advertisements of the Premises, gas, oil and other fuels, waste water, telephone and public or statutory utilities payable in respect of the Retained Areas and the full cost of water supplied thereto and any additional levy or impost by the local or other competent authority in respect of refuse collection, and also any waste management fee, provided that the similar consumption of the Tenant shall be paid separately in accordance with the provisions of this Lease among others in the frame of the Utility Charges;

megfelelően többek között a Közüzeti Díjak terhére külön fizeti meg;

- c. minden olyan intézkedés megtétele, amit a Bérbeadó kívánatosnak vagy célravezetőnek tart, amikor észszerűen jár el annak érdekében, hogy a várostervezéssel, kisajátítással, közegészségüggyel, főútvonalakkal, utcákkal, csatornahálózattal vagy egyéb, ténylegesen vagy állítólagosan az Üzletházzal összefüggésben bármely törvényhozó hatalom által hozott jogszabálynak, vagy annak alapján született rendeleteknek vagy követelményeknek vagy bármilyen köz- vagy helyi hatóság által támasztott, a jelen Szerződésben foglaltak értelmében nem közvetlenül a Bérlet (vagy az Üzletház más, hasonló jellegű bérletének) felelősségi körébe tartozó követelménynek megfeleljen, vagy ezek ellen nyilatkozatban vagy egyéb módon tiltakozzon;
- d. a Menedzsment Helyiségekkel kapcsolatos minden megfelelő és indokolt járulékos költség, ideértve – többek között – a Menedzsment Helyiségek biztosítását, karbantartását, javítását, festését és világítását, valamint az ezekkel kapcsolatos minden kiadást, gáz-, víz-, szennyvíz-, telefon- és villanydíjat és Menedzsment Helyiségek bármilyen tényleges vagy elvi bérleti díját;
- e. az Üzletház vezetésével, ideértve mindazon ésszerű és megfelelő költségeket és kiadásokat, melyek az Üzletház vagy annak bármely részével összefüggésben lévő célból időről időre igénybe vett képviselők, titkári és kisegítő személyzet és más személyek alkalmazásával, illetve szolgáltatásaik igénybevételével (ideértve a Bérbeadó által indokoltan megfelelőnek ítélt közvetlen és közvetett munkaerőt is) kapcsolatban, vagy az Üzletház irányítására felvett megbízottak igénybe vételével kapcsolatban merültek fel;

- c. taking all steps deemed desirable or expedient by the Landlord acting reasonably for complying with or making representations against or otherwise contesting the incidence of the provisions of any legislation or orders or statutory requirements thereunder concerning town planning, compulsory purchase, public health, highways, streets, drainage or other matters relating to or alleged to relate to the Shopping Centre or any requirement of any public or local authority for which the Tenant (or other tenants of a similar nature at the Shopping Centre) are not directly liable under these presents;

- d. all ancillary costs properly and reasonably relating thereto including but not limited to providing, maintaining, repairing, decorating and lighting the Management Premises and all rates, gas, water, sewage and electricity charges in respect thereof and any actual or notional rent for such accommodation;

- e. the management of the Shopping Centre including the reasonable and proper fees and expenses of employing or retaining the services of the representatives and appropriate secretarial and ancillary staff and of other persons from time to time (including such direct or indirect labour as the Landlord deems reasonably appropriate) employed for purposes connected with the Shopping Centre or any part thereof, any managing agents retained to manage the Shopping Centre;

- f. az üzemeltetéssel kapcsolatosan bármely könyvvizsgáló, könyvelő, ellenőr, építész, mérnök, megbízott vagy más hivatásos szaktanácsadó indokolt és megfelelő költségei, díjai és kiadásai, akinek megbízására a jelen 5.3 pontban foglalt rendelkezések bármelyikének céljából vagy azzal kapcsolatosan, illetve az Alap Bérleti Díj, Üzemeltetési Díj, Közütemi Díjak beszedésével kapcsolatban került sor;
- g. az Üzletháznál feliratok és felirattartó oszlopok karbantartása, javítása, teljes körű javítása, felújítása és cseréje, valamint felújítása és biztosítása;
- h. az 5.3.2 pontban hivatkozott bármely Szolgáltatás biztosítása céljából szükséges bármilyen tétel lízingbe vagy bérbe vétele, illetve finanszírozása folytán megfelelően felmerült költségek;
- i. minden egyéb, megfelelően felmerült indokolt kiadás, ideértve az Üzletház vagyonbiztosítását és bérbeadói felelősségbiztosítását, tulajdonosi felelősségbiztosítást, a munkáltatói felelősségbiztosítást és a harmadik személyekkel kapcsolatos felelősségbiztosítást, és a Bérbeadót megillető bérleti díjak bármely okból történő kiesésére kötött biztosítást, valamint minden egyéb, a Bérbeadó részéről felmerült olyan biztosítási költséget, amely az Üzletház általános felügyeletéből, működtetéséből, irányításából, továbbá biztonságából és megfelelő karbantartásából adódik, ideértve továbbá az Üzletház biztosítási célokból történő időszakos értékbecslésének költségét, az Üzletház biztosítói által indokoltan támasztott követelmények kielégítése érdekében az Üzletházon végrehajtandó munkálatok költségét és minden olyan költséget, amelyet a biztosítók a biztosítási szerződésekben szereplő bármely rendelkezések értelmében a Bérbeadó által igényelt bármely kárrendezéskor levonhatnak vagy

- f. in connection with the operation, the reasonable and proper costs charges and expenses of any auditor, accountants, surveyors, architects, engineers, agents or other professional advisers engaged for the purposes of or in connection with any of the provisions of this clause 5.3 and collection of Base Rent, Service Charge, Utility Charges;
- g. the maintenance, repair, overhaul, and replacement and renewal and provision of signs and signposts at the Shopping Centre;
- h. the costs properly incurred of leasing and financing any item required for the purpose of providing any of the Services referred to in clause 5.3.2;
- i. any other reasonable expenses properly incurred, including the Shopping Centre's property insurance and the Landlord's liability insurance, insurance against property owner's liability, employer's liability, and third party liability and loss of rent (for any reason) and any other Insurance Costs incurred by the Landlord which are attributable to the general supervision, management and security and proper maintenance of the Shopping Centre and including the cost of periodic valuations of the Shopping Centre for insurance purposes, the cost of works required to the Shopping Centre in order to satisfy the reasonable requirements of the insurers of the Shopping Centre and any amount which may be deducted or disallowed by the insurers pursuant to any excess provisions in the insurance policies upon settlement of any claim by the Landlord. Should the payment of the insurance require certain amount as own/self risk, it shall be covered by the Service Charge;

visszaautasíthatnak. Amennyiben egy biztosítási összegből a biztosító levonja az önrészt, az ilyen önrészt az Üzemeltetési Díjnak kell fedeznie;

- j. a Szolgáltatások és a jelen 5.3 pontban foglalt bármely tétel biztosításának finanszírozása érdekében kölcsönvett bármilyen pénzüsszeggel összefüggő kamat, jutalék és díjak;
- k. az adott időben érvényes mértékű, bármely Üzemeltetési Kiadás vonatkozásában kiróható Általános Forgalmi Adó, amit a Bérbeadó nem tud levonni vagy visszaigényelni;
- l. a Bérbeadható Területekben okozott minden kár jóvátétele, ha azokat a Bérbeadó bármely, a jelen 5.3 pontban részletezett Szolgáltatás vagy kiadás biztosítása céljából való belépése okozta (kivéve bármely kár jóvátételének azt a költségét, amely bármely harmadik féltől teljes egészében behajtható);
- m. a Bérbeadható Területek közül a bérbe nem adott területekre eső Üzemeltetési Díj addig, amíg a bérbe nem adott üzletek területe a Bérbeadható Területek területének 10%-át nem haladja meg az adott naptári hónap végén. Amennyiben az Üzletházban a bérbe nem adott üzletek területe a Bérbeadható Területek területének 10%-át meghaladja, a 10%-on felüli részt a Bérbeadó nem háríthatja át a bérlőkre;
- n. bármilyen egyéb, az Üzletház vagy annak bármely része jobb vagy hatékonyabb üzemeltetése vagy használata, vagy az Üzletház használó bérlők vagy közönség jó közérzete vagy kényelme, vagy az Üzletházhoz tartozó vagy azon belül bármilyen szolgáltatás biztosítása vagy fejlesztése, vagy a megfelelő ingatlankezelés érdekében a Bérbeadó ésszerű véleménye szerint megfelelőnek ítélt bármilyen egyéb szolgáltatás vagy dolog indokolt és megfelelő költsége.

j. interest, commission and fees in respect of any monies borrowed to finance the provision of the Services and any of the items referred to in this clause 5.3;

k. Value Added Tax at the rate for the time being in force chargeable in respect of any of the Service Expenditure to the extent not otherwise recoverable by the Landlord;

l. the making good of all damage caused to the Lettable Areas in the case of entry therein by the Landlord for the purpose of providing any of the Services or expenses detailed in this clause 5.3 (other than the cost of making good any damage which is properly recoverable from any third party);

m. the Service Charge in respect of the premises not leased but being part of the Lettable Areas, provided that the area of the not leased premises does not exceed 10% of the Lettable Areas as at the end of the given calendar month. If the area of the not leased premises exceeds 10% of the Lettable Areas, the Landlord may not claim the amount in excess of the 10% from the tenants;

n. the reasonable and proper cost of any other service, amenity or matter which the Landlord in its reasonable discretion shall think proper for the better or more efficient management or use of the Shopping Centre or any part thereof or for the comfort or convenience of the tenants or the public using the Shopping Centre or for securing or enhancing any amenity of or within the Shopping Centre or in the interests of good estate management.

- (ii) A fenti 5.3.3 pontban meghatározott kiadásokon túl a Bérbeadó jogosult az Üzemeltetési Díjba belefoglalni és ezáltal a Bérletre áthárítani mindazon kiadásait és Biztosítási Költséget, amelyek a jelen Szerződés Általános Rendelkezései 8.2 pontjában megjelölt biztosításokkal kapcsolatban nála felmerülnek.

- (ii) In addition to the expenses set out in clause 5.3.3 the Landlord shall be entitled to include in the Service Charge and require the Tenants to pay all Insurance Cost and expenses it incurred in relation to the insurance policies referred to in clause 8.2 of the General Terms of this Lease.

5.4 Közüzemi Díjak

5.4 Utility Charges

5.4.1 A Bérlet a kötelező a Bérletben használt Közművek tekintetében igénybe vett szolgáltatásokért fizetendő díj vagy bármely más összeg megfizetésére. A Közüzemi Díjakat a Bérlet kötelező a Bérbeadó számlájának kézhezvételét követő nyolc (8) napon belül megfizetni a Bérbeadó felé.

5.4.1 The Tenant shall pay the fees or any other amounts payable for the services in respect of the Utilities used within the Premises. The Utility Charges are payable by the Tenant to the Landlord within eight (8) days after the receipt of the Landlord's invoice.

5.4.2 A Közüzemi Díjak a vonatkozó egységárak és az almérők fogyasztása alapján - amennyiben ilyen almérők rendelkezésre állnak -, vagy más megfelelő és igazolható módon kerülnek a Bérlet részére kiszámlázásra. A Bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a Közüzemi Díjak továbbszámlázásának alapját megváltoztassa, és a becsült fogyasztás alapján számlázzon, amely évente elszámolásra kerül az almérők fogyasztásának, vagy más alkalmazhatónak ítélt módszer alapján.

5.4.2 Utility Charges will be invoiced to the Tenant on the basis of the applicable unit prices and the sub metered consumption where such meters are available, or via such other equitable and justifiable basis. The Landlord reserves the right to change the basis of recharging the Utility Charges and to charge an estimate of consumption with annual reconciliation based on sub metered units used, or such other method as is deemed practicable.

5.4.3 Amennyiben az adott közüzemi szolgáltatóval a Bérlet áll szerződéses jogviszonyban közvetlenül, akkor a Bérlet kötelező a fizetendő díjat az adott szolgáltatónak a közöttük létrejött szerződés rendelkezéseinek megfelelően közvetlenül megfizetni.

5.4.3 If the Tenant is in a direct contractual relationship with a utility service provider, then the Tenant shall pay the relevant fees directly to the service provider in accordance with the separate agreement entered into between the Tenant and the given service provider.

5.5 Biztosítékok

5.5 Securities

5.5.1 A Felek megállapodnak, hogy a Bérlet jelen Szerződés alapján teljesítendő fizetési kötelezettségeinek biztosítékként Óvadékot vagy Bankgaranciát kötelező a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az alábbiak szerint.

5.5.1 The Parties agree that the Tenant is obliged to provide a Deposit or a Bank Guarantee to the Landlord as a security for its payment obligations to be performed pursuant to the Lease as follows.

5.5.2 A Bérlet minden, a jelen Szerződésből eredő fizetési kötelezettsége (ideértve többek között a bérleti díjat, a költségeket, kötbért, kártérítéseket és jogérvényesítési költségeket) biztosítékként Óvadékot kötelező a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani legkésőbb a Birtokbaadás Napját megelőző ötödik (5.) napig oly módon, hogy az összeget átutalja a Bérbeadó által megjelölt, a Bérlet számára nem kamatozó számlára, ahol ezt az összeget a Bérleti Idő lejártát követő kilencven (90) napig, illetve addig kell tartani, amíg az alábbi 5.5.7. pontban meghatározott feltétel teljesül, vagy annak megfelelő összegű, a Bérbeadó által megkívánt formájú és tartalmú, visszavonhatatlan és feltétel nélküli, a Bérbeadó által elfogadott első osztályú bank által kibocsátott Bankgaranciát kötelező a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani legkésőbb a

As a security for any and all payment obligations of the Tenant arising from this Lease (including *inter alia* the rent, costs, contractual penalties, damages and any enforcement costs) a Deposit shall be provided by the Tenant to the Landlord five (5) days prior to the Handover Date at the latest by transferring it to a bank account that is non-interest bearing for the Tenant specified by the Landlord, on which account such amount shall be kept until ninety (90) days following the expiry of the Lease Term and until the condition set out in clause 5.5.7 below is fulfilled, or to provide an irrevocable and unconditional Bank Guarantee in the same amount issued by a first ranking bank approved by the Landlord in the form and with the content as required by the Landlord 5 (five) days prior to the Handover Date at the latest that shall be valid for a

	Birtokbaadás Napját megelőző 5. (ötödik) napig, mely garancia a Bérleti Idő lejártát követő kilencven (90) napig tartó határozott ideig kell, hogy érvényes legyen. Abban az esetben, ha a Bérbeadó teljes egészében vagy részben felhasználja az Óvadék összegét vagy a Bankgaranciát, Bérbeadó írásbeli felszólítására Bérő, illetve a Kezes haladéktalanul köteles kiegészíteni az Óvadékot a lehívott összeggel, illetve Bérő vagy a Kezes haladéktalanul köteles a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani a lehívott összegnek megfelelő, a fentiek szerinti Bankgaranciát. A Bérő a Bérbeadó írásbeli felszólítására haladéktalanul köteles továbbá az Óvadék összegét, illetve a Bankgaranciát az ÁFÁ-val növelt, indexált Alap Bérleti Díjnak, a megemelt (becsült) Üzemeltetési Díjnak megfelelően kiegészíteni. Az Óvadék, illetve a Bankgarancia kiegészítésének a nem-, vagy hiányos teljesítése a Bérő súlyos szerződésszegésének minősül.		definite term until the ninetieth (90th) day following the expiry of the Lease Term. In the event that the Landlord has fully or partly used the amount of the Deposit or drawn down the Bank Guarantee, upon Landlord's written notice, Tenant or Guarantor shall promptly complete the Deposit by the amount that has been used or, in the case of a Bank Guarantee, shall promptly provide the Landlord with a Bank Guarantee as set out above, issued with an amount that has been drawn down. Upon Landlord's written notice the Tenant shall furthermore promptly complete the amount of the Deposit or the Bank Guarantee subject to the indexed Base Rent, the increased (estimated) Service Charge (all including VAT). The non-fulfilment or deficient fulfilment of the supplementation of the Deposit or Bank guarantee shall be considered as a material breach of contract by the Tenant.
5.5.3	Amennyiben a Bérő bármely fizetési kötelezettségének esedékességgkor nem tesz eleget, a Bérbeadó az Óvadékból, illetve a Bankgarancia lehívásával közvetlenül kielégítheti követelését.	5.5.3	If the Tenant fails to meet any of its payment obligations when it is due, the Landlord may directly use the Deposit or draw down the Bank Guarantee to satisfy its claim.
5.5.4	Amennyiben a Bankgarancia a Bérleti Idő lejártát követő kilencven (90) napig tartó határozott időtartam előtt bármely okból megszűnne (ideértve annak lejártát is), a Bankgarancia megszűnésének napját megelőzően legalább tizenöt (15) nappal a Bérő köteles a Szerződés rendelkezéseinek megfelelő új bankgaranciát vagy óvadékot – amelynek összege az aktuális, azaz adott esetben az ÁFÁ-val növelt, indexált Alap Bérleti Díj, a megemelt (becsült) Üzemeltetési Díj figyelembe vételével kerül megállapításra – a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, amelynek elmulasztása a Bérő súlyos szerződésszegésének minősül. Amennyiben a Bérő a fenti határidőt elmulasztja, a Bérbeadó jogosult a Bankgaranciát teljes egészében lehívni, és a Bérővel szemben fennálló igényeinek (ha fennáll ilyen igény) kielégítését követően a fennmaradó összeget a Bérbeadó számlájára átutalni, és a jelen Szerződésben meghatározottak szerint óvadékként kezelni.	5.5.4	If the Bank Guarantee terminates for whatever reason (including expiry) prior to the definite term until the ninetieth (90th) day following the expiry of the Lease Term, the Tenant shall provide a new bank guarantee or a deposit, the amount of which is established taken into consideration the actual, i.e. optionally the indexed Base Rent, the increased (estimated) Service Charge (all including VAT), in accordance with the terms of the Lease, at least fifteen (15) days prior to the date of such termination of the Bank Guarantee; failing to do so shall be qualified as a material breach of contract by the Tenant. If the Tenant fails to meet the above deadline, the Landlord is entitled to fully draw down the Bank Guarantee and following the satisfaction of its claims against the Tenant (if any), to transfer the remaining amount to the Landlord's bank account and handle such amount as a deposit as set out in this Lease.
5.5.5	A Bérbeadó nem fizet kamatot a Bérőnek az Óvadék után. Ugyanakkor, amennyiben az óvadéki számlát vezető bank a Bérő által nyújtott Óvadék vonatkozásában negatív kamatlábat ír elő, amelynek következtében a rendelkezésre álló Óvadék összege csökken, és a rendelkezésre álló Óvadék kevesebb a jelen Szerződésben megkívánt összegnél, a Bérő köteles az Óvadékot a jelen Szerződésben megkívánt összegre kiegészíteni a Bérbeadó ez irányú értesítésétől számított tizenöt (15) napon belül.	5.5.5	No interest is payable by the Landlord to the Tenant in relation to the Deposit. However, should the bank that holds the deposit account impose a negative interest on the Deposit provided by the Tenant, as a result of which the available Deposit decreases, and the available Deposit is below the amount required hereunder, the Tenant shall supplement the Deposit to the amount required hereunder within fifteen (15) days from the Landlord's notice in this regard.
5.5.6	Amennyiben a Szerződés felmondásra kerül, a Bérbeadó jogosult a felhasználni az Óvadékot, illetve lehívni a Bankgaranciát azon kárainak fedezésére, amelyek a felmondásból erednek és	5.5.6	In the case of a termination of the Lease, the Landlord is entitled to use the Deposit or draw down the Bank Guarantee in order to recover its damages arising from the termination and

	ezen felül jogosult minden olyan kárának megtérítését követelni, amelyek a felmondással kapcsolatosan következtek be.		furthermore the Landlord is entitled to claim all damages incurred in connection with the termination.
5.5.7	A Bérbeadó a Bérleti Idő lejártát követő kilencven (90) nap múltán köteles a Bérletnek visszafizetni a fentiek szerint igénybe nem vett Óvadékot, feltéve, hogy a Bérbeadó jelen Szerződés alapján a Bérlettel szemben fennálló valamennyi esedékes, illetve még nem esedékes követelése kielégítésre került.	5.5.7	The Landlord shall pay back to the Tenant the Deposit which has not been used as stipulated above, following ninety (90) days from the expiry of the Lease Term, provided that any and all claims, whether due or not yet due, of the Landlord towards the Tenant under this Lease have been satisfied.
5.5.8	Amennyiben a Bérlettel szemben fennálló valamennyi esedékes, illetve még nem esedékes követelése nem került kielégítésre a Bérleti Idő lejártától számított hetvenötödik (75.) napig, a Bérbeadó jogosult a Bankgaranciát teljes egészében lehívni, a Bérlettel szemben fennálló igényeinek (ha fennáll ilyen igény) kielégítését követően a fennmaradó összeget a Bérbeadó számlájára átutalni, a jelen Szerződésben meghatározottak szerint óvadékként kezelni, és a fenti 5.5.7 pont szerint eljárni.	5.5.8	If not all claims, whether due or not yet due, of the Landlord have been satisfied by the Tenant by the seventy-fifth (75 th) day following the expiry of the Lease Term, the Landlord is entitled to fully draw down the Bank Guarantee and following the satisfaction of its due claims against the Tenant (if any), to transfer the remaining amount to the Landlord's bank account, handle such amount as a deposit as set out in this Lease and act as set out in clause 5.5.7 above.
6.	BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI	6.	OBLIGATIONS OF THE TENANT
	A Bérlet a Bérbeadóval szemben ezennel az alábbi kötelezettségeket vállalja a Bérleti Idő teljes tartama alatt:		The Tenant hereby undertakes the following obligations during the Lease Term against the Landlord:
6.1	Fizetés	6.1	Payment
	A jelen Szerződés Általános Rendelkezései 5. pontjában hivatkozott összegek megfizetése, bármely levonás, viszontkereset vagy beszámítás nélkül, a jelen Szerződésben meghatározott időpontokban és módon.		To pay the amounts referred to in clause 5 of the General Terms of the Lease without any deduction, counterclaim or set-off and at the times and in the manner specified in this Lease.
6.2	Kamat és költségátalány	6.2	Interest and recovery lump sum
	A Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogok csorbítása nélkül, a Bérlet a Bérbeadónak kamatot fizet, a jelen Szerződés alapján fizetendő bármely olyan bérleti díjra vonatkozóan, amelyet nem fizetett meg az esedékesség napján (függetlenül attól, hogy erre formális felszólítást kapott-e, vagy sem), vagy bármely olyan, a jelen Szerződés alapján fizetendő összegre vonatkozóan, mely nem kerül megfizetésre az esedékességének napján. A Kamat az Előírt Kamatlábbal számítandó az esedékesség napjától addig a napig, amíg az összeget a Bérbeadó kézhez nem kapja.		Without prejudice to the Landlord's other remedies, the Tenant shall pay Interest to the Landlord on any rents reserved by this Lease not paid on the due date (whether it received a formally notice or not) or on any sum payable under this Lease which is not paid on the due date. The Interest shall be calculated with the Prescribed Interest Rate from the date upon which the payment is due until the date of the receipt of the payment by the Landlord.
	A Bérlet az általa a Szerződés alapján fizetendő bármely összeg fizetési késedelme esetén a Bérbeadó felszólítására a mindenkor hatályos jogszabályban meghatározott 40 (negyven) eurónak megfelelő forint összegű behajtási költségátalányt is köteles megfizetni.		In the case of a late payment of any sum payable under the Lease by the Tenant, upon the Landlord's request, the Tenant shall also pay the Hungarian forints equivalent to EUR 40 (forty) as a recovery lump sum as set out in the applicable laws.
6.3	Kiadások	6.3	Expenditures
	A Bérbeadó számára az alábbiak megfizetése, illetve a Bérbeadó mentesítése az alábbiak alól: az összes létező vagy jövőbeni díjtétel, adó, illeték, költség, díjkivetés, megterhelés és kiadás (függetlenül attól, hogy tőkeberuházások vagy rendkívüli kiadások-e vagy sem), a Bérleményre vonatkozóan		To pay and indemnify the Landlord against all existing and future rates, taxes, duties, charges, assessments, impositions and outgoings (whether or not of a capital or non-recurring nature) for or in respect of the Premises (including charges for water, gas, electricity, telephone and other services).

(beleértve a víz, gáz, elektromos áram, telefon és egyéb szolgáltatásokért fizetendő díjakat).

6.4 Karbantartás

6.4.1 A Bérlemény javítása, valamint megfelelő állapotú karbantartása, ideértve többek között a Bérlo berendezési tárgyait és szerelvényeit, a Bérleményben lévő hűtő-fűtő rendszert, a Bérbeadó által biztosított egyéb eszközöket, amilyen gyakran szükséges; a Bérbeadó esetlegesen javíthatatlanná váló berendezési tárgyainak és szerelvényeinek lecserélése hasonló fajtájú és minőségű új felszerelésekkel. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlo a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére tizennégy (14) napon belül elmulaszt valamely elvégzendő munkát, a Bérbeadó jogosult azt a Bérlo költségén maga elvégeztetni.

6.4.2 Felek megállapodnak, hogy a Bérleményben lévő tűzvédelmi eszközök és sprinkler karbantartását Bérbeadó végzi, illetve végezteti el az Üzemeltetési Kiadások terhére az alábbiak szerint (egyebekben a karbantartást a Bérlo végzi el illetve végezteti el Bérlo költségére):

Bérlo köteles az esedékes, szükséges munkálatokról haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót, aki a Bérloval egyeztetett időpontban köteles a fentiekben körülírt karbantartást elvégezni, illetve elvégeztetni.

Felek rögzítik továbbá, hogy Bérbeadó jogosult a Bérlemény, valamint az ott elhelyezett berendezési tárgyak, szerelvények műszaki állapotát rendszeresen ellenőrizni, ennek keretében a Bérleménybe belépni (a jelen Szerződés Általános Rendelkezései 6.7 pontja szerint).

Amennyiben Bérbeadó az ellenőrzés során azt állapítja meg, hogy karbantartási munkálatok elvégzése szükséges, úgy arról haladéktalanul értesíti Bérlot, majd ezt követően a Bérloval egyeztetett időpontban köteles az ilyen karbantartást elvégezni.

6.4.3 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a fenti 6.4.2 pontban körülírt értesítésektől számított tizennégy (14) napon belül (vagy hamarabb, amennyiben szükséges a kérdéses javítás természete miatt) a munka elvégzésére az egyeztetés meghúsolása miatt nem kerül sor, úgy Bérbeadó jogosult a Bérleménybe bármikor belépni, és a munkát elvégezni.

6.4.4 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a fenti kötelezettségvállalásával ellentétben a Bérlo saját maga végzi el vagy harmadik személlyel végezteti el a szükséges karbantartási munkálatokat, és a Bérbeadó azt állapítja meg, hogy az elvégzett

6.4 Maintenance

To maintain and keep the Premises in proper condition including *inter alia* the Tenant's fixtures and fittings, the heating and air-conditioning system located in the Premises and the other equipment provided by the Landlord, as often as it is necessary; to replace any of the Landlord's fixtures and fittings which become irreparable with new ones of similar kind and quality. The Parties agree that if the Tenant fail to perform any necessary works within fourteen (14) days the Landlord's written request, the Landlord shall be entitled to have the relevant works performed.

Parties agree that the Landlord shall perform or shall have the maintenance works of the fire protection equipment and sprinkler in the Premises performed under the Service Expenditures according to the following (in the other cases Tenant shall perform or shall have the maintenance works performed at its own cost):

The Tenant shall promptly inform the Landlord about the due, necessary works, and the Landlord shall perform or have the above specified maintenance works performed at a time arranged in advance with the Tenant.

Moreover, the Parties record that the Landlord is entitled to check regularly the technical status of the Premises and the fixtures and fittings and to enter the Premises for such reason (according to clause 6.7 of the General Terms of this Lease).

Should the Landlord establish during the inspection that maintenance works need to be performed, then it shall promptly inform the Tenant about that, and afterwards shall make the relevant maintenance works at a time arranged in advance with Tenant.

Parties agree that if the maintenance works are not done within fourteen (14) days (or earlier if it is necessary because of the nature of the relevant maintenance works) from the notifications specified in clause 6.4.2 above due to the failure of conciliation, then the Landlord is entitled to enter the Premises at any time and carry out the relevant maintenance works.

Parties agree that if the Tenant has the necessary maintenance works performed by a third party contrary to the above commitment, and the Landlord establishes that the quality of the completed maintenance works is insufficient, then

munkálatok nem megfelelő minőségűek, úgy a Bérbeadó jogosult azt a Bérlet költségeire ismételt elvégezni, vagy elvégeztetni.

the Landlord is entitled to perform or have such maintenance works performed repeatedly at the Tenant's cost.

6.5 Takarítás

A Bérlet tiszta, rendes állapotban való tartása, valamint amikor csak a Bérbeadó indokoltan szükségesnek tartja, a Bérlet összes külső felületének és burkolatának megtisztítása (beleértve az kirakatüvegek és a keretek külső oldalát).

6.5 Cleaning

To keep the Premises clean and tidy and to clean all external surfaces and covers of the Premises whenever the Landlord reasonably considers it necessary (including the exterior of the glass in the shop windows and their frames).

6.6 Engedélyezett Használat

Sem a Bérlet alkotó helyiségek, sem azok bármely része nem használható az Engedélyezett Használattól eltérő módon. Bérlet ezen engedélyezett üzleti tevékenységet mindenkor magas minőségű színvonalon köteles folytatni, úgy, hogy ezáltal védje az Üzlet és az ott működő többi bérlet jó hírnevét, megítélését, megjelenését és prosperitását.

6.6 Permitted Use

No to use the rooms that form part of the Premises nor any part thereof otherwise than for the Permitted Use. The Tenant shall at all times carry on the said authorised business as a business with high quality standards so as to protect the high reputation, standing, appearance and prosperity of the Shopping Centre as a whole and of the other tenants therein.

6.7 Belépés engedélyezése

A Bérbeadó, az Üzemeltető és a Bérbeadó által felhatalmazott minden személy számára lehetővé kell tenni, és szerző előzetes bejelentést követően (vészhelyzet kivételével), hogy belépjen a Bérletbe, azon célból, hogy megvizsgálja annak állapotát, jegyzet készítse a Bérbeadó berendezési tárgyairól és szerelvényeiről vagy bármely rongálódásról, valamint, hogy a jelen Szerződés értelmében biztosított vagy egyébként fennálló bármely jogát gyakorolja, továbbá, hogy bármely, a Bérbeadó kötelezettségei alapján fennálló munkát elvégezzen, vagy, hogy a Bérletnek a jelen Szerződés alapján fennálló kötelezettségességét orvosolja, vagy bármely olyan egyéb célból, mely a Bérbeadónak a Bérletben vagy az Üzletben fennálló érdekeltségével kapcsolatos.

6.7 Permit Entry

To permit the Landlord, the Operator and all persons authorised by the Landlord following a reasonable prior notice (except in emergency case) to enter the Premises in order to check its condition, to take a schedule of the Landlord's fixtures and fittings or of any dilapidations, to exercise any of its rights reserved in this Lease or otherwise existing, to carry out any works pursuant to the Landlord's obligations or to remedy any breach of the Tenant's obligations under this Lease or for any other purpose connected with the interest of the Landlord in the Premises or the Shopping Centre.

6.8 Biztonsági kulcs átadása

A Bérlet köteles a Birtokbaadás Napján egy biztonsági kulcsot (tűzkulcs) a Bérbeadónak átadni, amelynek kezelésére, használatára vonatkozó szabályzat a jelen Szerződés Hetedik Függelékét képezi.

6.8 Handover of emergency key

The Tenant shall hand over an emergency key (fire key) to the Landlord on the Handover Date, the regulation of which regarding its handling and use is attached to the Lease under Seventh Schedule.

6.9 Tiltott használat/háborgatás

A Bérlet nem használható semmilyen az Engedélyezett Használattól eltérő, vagy zajos, megbotránkoztató, veszélyes, kockázatos, illegális, vagy erkölcsstelen célra, vagy bármely egyéb olyan célra, melynek következtében az Üzlettel vagy a Bérlettel kapcsolatban környezetszennyezéssel vagy a hulladék elhelyezéssel kapcsolatos törvény vagy szabályozás megsértése valósul meg. Nem végezhető továbbá a Bérletben semmilyen olyan tevékenység, mely a Bérbeadónak illetve az Üzlet és a Szomszédos Ingatlan bármelyik tulajdonosának vagy az azt birtokló személynek a Bérbeadó megalapozott véleménye szerint háborgatást vagy kárt, zavart, kényelmetlenséget vagy sérelmet okozhat, vagy annak okozására alkalmas, vagy amely az Üzlet értékét, hangulatát, vonzerejét vagy jellegét károsan befolyásolja. Emellett semmilyen aukció nem tartható a Bérletben.

6.9 Prohibited Uses/Nuisance

Not to use the Premises for any purpose different from the Permitted Use or for any noisy, offensive, dangerous, hazardous, illegal or immoral purposes or for any purpose which may cause the Shopping Centre or the Premises to be in breach of any statute or regulation relating to pollution, contamination or disposal of waste nor to do on the Premises anything which in the reasonable opinion of the Landlord may be or tend to become a nuisance or cause damage, disturbance or inconvenience to or be to the prejudice of the Landlord or any owners or occupiers of the Shopping Centre or the Adjoining Property or which may be injurious to the value, tone, amenity or character of the Shopping Centre and not to hold any auctions on the Premises.

6.10 Jogszabályi követelmények

A Bérlónek saját költségén mindenkor be kell tartania a Bérleményre és annak használatára vonatkozó valamennyi hatályos törvényt és alacsonyabb szintű jogszabályt és bármely illetékes hatóság előírásait, és saját költségén el kell végeznie a Bérleményben minden olyan munkát, melyet az ilyen jogszabályok vagy hatósági rendelkezések (akár a tulajdonos, akár a birtokos számára) előírnak. A fentiek részeként a Bérló kifejezetten köteles betartani valamennyi vesztegetéssel kapcsolatos jogszabályt, és a jelen Szerződés kapcsán köteles tartózkodni jogtalan előny nyújtásától vagy elfogadásától, illetve ajándék vagy egyéb ingyenes juttatás nyújtásától.

6.11 Építési engedélyek

A Bérlónek be kell tartania a Bérleményre vonatkozó összes építési jogszabályt és bármely építési engedélyben foglalt feltételt, továbbá a Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül nem kérhet építési engedélyt a Bérleménnyel kapcsolatban, sem annak elvi megállapítását, hogy egy bizonyos művelet vagy a használatban bekövetkező változás a Bérlemény engedélyköteles átalakítását jelentené-e.

6.12 Tűzvédelmi és biztonsági intézkedések és felszerelések

A Bérló köteles betartani a helyi hatóságok, az Üzletház Biztosítói és a Bérbeadó által a Bérlemény vagy az Üzletház tekintetében megállapított tűzvédelmi és biztonsági előírásokat.

6.13 A Biztosítók követelményei

A Bérló köteles megfelelni az összes olyan követelménynek, melyet a Biztosítók az Üzletházzal és a Bérleménnyel kapcsolatban állapítanak meg.

6.14 A biztosítás megszüntetése

A Bérló köteles tartózkodni minden olyan cselekménytől vagy mulasztástól, amely a Bérleményre vagy az Üzletházra vagy bármely Szomszédos Ingatlanra vonatkozó bármely biztosítási szerződés Biztosító általi megszüntetéséhez, vagy a Biztosító (részleges vagy teljes fizetési kötelezettség alóli) mentesüléséhez vezet vagy vezethet, valamint nem követhet el olyan cselekményt vagy mulasztást, melynek nyomán bármely járulékos biztosítási díj válhat esedékessé. Bérló a Bérbeadó felszólítására köteles megfizetni minden megemelt biztosítási díjat és a Bérbeadó oldalán az ilyen szerződés megújítása során felmerült minden költséget.

Bérló jelen pontban körülírt felelőssége kiterjed az alkalmazottai, megbízottai, az általa meghívott vagy az engedélyével a Bérleményben tartózkodó bármely személy magatartására is amennyiben az a biztosítás megszüntetését, vagy járulékos biztosítási díj esedékessé válását illetve a biztosítási díj megemelését vonja maga után.

6.15 Behajthatatlan biztosítási összegek

6.10 Statutory Requirements

The Tenant shall comply with all acts and subordinate legislation from time to time in force and the requirements of any competent authority at its own cost relating to the Premises and its use, and the Tenant shall carry out all of the works in the Premises prescribed (whether regarding the owner or occupier) by such legal regulations or such authorities. As part of the above, the Tenant shall specifically abide by all statutory requirements in relation to anti-bribery laws and may not provide or accept bribes or favour anyone with gifts or entertainment in relation to the Lease.

6.11 Building permits

To comply with the effective legal building regulations and with any conditions in any building permission imposed in respect of the Premises and not to apply for building permission in respect of the Premises or for determination as to whether a particular operation or change of use would constitute an alteration of the Premises for which a permit is required, without the prior written consent of the Landlord.

6.12 Fire and safety precautions and equipment

The Tenant shall comply with the requirements of the local authority, the Insurers of the Shopping Centre and the Landlord in relation to fire and safety precautions affecting the Premises or the Shopping Centre.

6.13 Requirements of Insurers

The Tenant shall comply with all the requirements specified by the Insurers in respect of the Shopping Centre and the Premises.

6.14 Termination of insurance

The Tenant shall not do or omit to do anything that could result in the termination of any policy of insurance in respect of or covering the Premises or the Shopping Centre or any Adjoining Property by the Insurer or in the (partial or full) relief of the Insurer (of its payment obligation) nor shall do or omit any actions whereby any additional insurance premiums may become payable. Tenant shall upon a notice pay to the Landlord any increased insurance premiums and all expenses incurred by the Landlord in renewing such policy.

Tenant's liability specified in this clause also covers any act, neglect, default or omission of the Tenant or its employees, agents licensees or invitees, if it affects the termination of an insurance policy or that an additional insurance premium to become payable or any increased insurance premium to become payable.

6.15 Irrecoverable insurance monies

A Bérő köteles Bérbeadó felszólítására a Bérbeadónak megfizetni bármely, a Bérleményre vonatkozó biztosítási összeget, amelynek megfizetése alól a Biztosító a Bérő, annak alkalmazottai, megbízottai vagy az általa meghívott vagy az engedélyével a Bérleményben tartózkodó bármely személy bármely cselekedete, hanyagsága, mulasztása vagy hibája miatt mentesül.

The Tenant shall pay to the Landlord upon a notice the amount of any insurance monies in respect of the Premises the payment of which the Insurer is relieved of by reason of any act, neglect, default or omission of the Tenant or its employees, agents, licensees or invitees.

6.16 Bérő biztosítása

6.16 Tenant's insurance

6.16.1 A Bérő köteles a saját költségén megkötni és a Bérleti Idő alatt érvényben tartani olyan általános felelősségbiztosítást, munkáltatói felelősségbiztosítást, továbbá egyéb, a Bérbeadó által előírt biztosításokat, melyek szükségesek lehetnek annak érdekében, hogy a Bérőt biztosítsák jelen szerződésben rögzített kötelezettségvállalásokból származó (különösen, de nem kizárólag az alábbi 6.25 pontban körülírt) bármely követeléssel szemben.

6.16.1 The Tenant shall conclude and keep in force during the Lease Term at its own cost such public liability, employer's liability and other insurance policies, and other insurances requested by Landlord as may be necessary to cover the Tenant against any claim arising from a covenant under this Lease (particularly but not limited to his covenant specified at clause 6.25 below).

Bérő által kötetendő, a Bérbeadónak és más személyeknek okozott károkra kiterjedő felelősségbiztosítás kártérítési összege legalább 200.000.000 HUF kell, hogy legyen.

The amount of the liability insurance for damages caused to the Landlord or to third parties shall be at least HUF 200,000,000 per year and per event.

6.16.2 Bérő illetve az általa megbízott vállalkozók, alvállalkozók kötelesek továbbá a Bérleményben illetve az Üzletház területén folytatott kivitelezési munkálatokra, a kivitelezés időtartamára érvényes, a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott építésszerelési biztosítással, továbbá a Bérbeadó által szintén jóváhagyott legalább 200.000.000 HUF összeghatárig terjedő kivitelezői felelősségbiztosítással rendelkezni, a Bérbeadónak okozott károk vonatkozásában.

6.16.2 For the construction works to be completed in the Premises and in the Shopping Centre, Tenant and its appointed contractors, sub-contractors shall have a construction-installation insurance previously approved by Landlord and constructor's liability insurance also approved by Landlord covering the damages caused to Landlord by the fit out work for the amount at least HUF 200,000,000 per year and per event, which insurances shall be valid for the whole term of the construction.

6.16.3 A Bérő köteles továbbá megfelelő vagyonbiztosításokat kötni, azaz minden kockázatra kiterjedő all-risks vagyon-biztosítást, amelyben a vagyonértékek új értéken kerülnek meghatározásra, minden a Bérlemény kialakítása során a Bérő tulajdonát képező, beépített vagyonelemekre, illetve egyéb vagyon-csoportokra (árakészlet, gép, berendezés, felszerelés, készpénz stb.), továbbá azon vagyon-tárgyakra vonatkozóan, amelyek megóvásáért a Bérő felelősséggel tartozik. A Bérő köteles gondoskodni a vagyonértékek (biztosítási összegek) folyamatos aktualizálásáról, illetve évenkénti értékkövetéséről (indexálásáról).

6.16.3 The Tenant shall conclude an adequate property insurance, i.e. all-risk property insurance including property values specified at the new condition price of the items, regarding all components of the property items owned by the Tenant and built in the course of fitting out the Premises and other property groups (stock of goods, machinery, fixtures, equipment, cash, etc.) as well as such property items the protection of which the Tenant is liable for. The Tenant shall ensure the continuous updating of the property values (insurance amounts) and value follow-up on an annual basis (indexation).

6.16.4 Bérő köteles a Szerződés 6.16 pontjában nevezett biztosítási szerződéseket olyan tartalommal megkötni, hogy a biztosítási szerződés alapján, biztosítási esemény esetén a Bérbeadó kártalanításban részesüljön. A biztosítások megkötése előtt Bérő köteles a biztosítási ajánlatok tartalmát Bérbeadóval előzetesen jóváhagyni.

6.16.4 Tenant shall take out policies of insurance mentioned in clause 6.16 of the Lease so that in the case of an insured event under such policies the Landlord is indemnified. Before taking out such policies Tenant shall have Landlord's prior approval regarding the policy offers.

6.16.5 Bérő köteles a Szerződés Általános Rendelkezései 6.16 pontjában körülírt biztosítások díjait saját maga fizetni. Bérő köteles rendszeresen, a

6.16.5 Tenant shall be solely responsible for paying the premium on policies mentioned in clause 6.16 of the General Terms of the Lease. Tenant shall

Bérbeadó kérésére igazolni a Szerződés Általános Rendelkezései 6.16 pontjában említett biztosítások fennállását és, hogy minden ezen biztosításokkal kapcsolatos biztosítási díj az esedékesség napján megfizetésre került.

confirm regularly upon the Landlord's request that the policies mentioned in clause 6.16 of the General Terms of the Lease are in effect and also that all insurance premiums concerning such policies are paid.

Bérlő jelen Szerződés Általános Rendelkezései 6.16 pontjában rögzített kötelezettségeinek megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

Any breach of Tenant's commitments specified in clause 6.16 of the General Terms of the Lease shall be qualified as a material breach of contract.

6.17 Átalakítások

6.17 Alterations

Nem végezhető:

Not to make:

6.17.1 semmilyen átalakítás vagy bővítés a Bérlemény részét képező helyiségek szerkezetére, külső részére vagy portáljára nézve;

6.17.1 any alterations or additions to the structure or the exterior or the shop front of the Premises;

6.17.2 a Bérleményen bármely egyéb átalakítás vagy bővítés a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül.

6.17.2 any other alterations or additions to the Premises without the Landlord's prior written consent.

6.18 Táblák

6.18 Signs

A Bérlő köteles felszerelni cégtáblá(i)t a Bérlemény elülső részén a Bérbeadó által jóváhagyott Kialakítási Terveknek megfelelően. A Bérlő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult a Bérlemény külső részéről látható bármilyen táblát, hirdetést vagy jelzést elhelyezni a Bérleményen.

The Tenant shall be obliged to install a fascia sign(s) at the front of the Premises in accordance with the Fit-out Plans approved by the Landlord. The Tenant shall not exhibit on the Premises any other sign, notice or advertisement visible from the outside of the Premises without the prior written consent of the Landlord.

Bérlő köteles a tábláit rendszeresen karbantartani, valamint amennyiben azt a bekövetkezett állagromlás következtében Bérbeadó észszerűen előírja, a táblát lecserélni. A tábláknak továbbá meg kell felelniük az adott brand általános és legutóbbi koncepciójának, illetve követniük kell az aktuális modern divatirányzatokat, amelyek elvárhatók egy első osztályú bevásárlóközpont esetében. Amennyiben Bérlő a Bérbeadói felszólítás ellenére Bérbeadó által meghatározott időn belül nem cseréli le a táblát, Bérbeadó jogosult a táblát Bérlő költségére lecserélni.

Tenant shall be obliged to regularly repair its signs, and if reasonably required by the Landlord due to the deterioration occurred, to renew the sign. The signs shall also comply with the general and latest concept of the given brand, or, they shall comply with the currently prevailing modern fashion tendencies that can be expected from a first class shopping centre. If, contrary to the Landlord's request, the Tenant fails to renew the sign, then Landlord is entitled to renew the sign at the Tenant's cost.

6.19 Elidegenítés

6.19 Alienation

6.19.1 A Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül a Bérlő nem terhelheti meg sem a Bérlemény egészét, sem annak bármely részét, azt nem kötheti le biztosítékként, nem ruházhatja át, nem engedményezheti a bérleti jogviszonyból eredő jogait, a Bérleményt vagy annak bármely részét nem adhatja albérletbe, nem oszthatja meg másokkal, és annak birtokával nem hagyhat fel, továbbá más személy számára nem teheti lehetővé, hogy az elfoglalja a Bérleményt, vagy annak bármely részét, és végül a Bérbeadó nem kötelezhető arra, hogy a Szerződést a Bérlő helyett bármely más személlyel kösse meg.

6.19.1 The Tenant shall not, without the prior written consent of the Landlord, charge or grant any security interest over the Premises nor to assign, transfer, sub-let, share or part with the possession or occupation of the whole or any part of the Premises or its rights under this Lease or suffer any person to occupy the Premises or any part thereof, and the Landlord is not to be obliged to grant the Lease to any person other than the Tenant.

6.19.2 Amennyiben a Bérbeadó a Bérlemény tulajdonjogát egyoldalú nyilatkozatával harmadik személyre átruházza, a Bérlemény új tulajdonosa a Szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek

6.19.2 If the Landlord transfers the ownership of the Premises to a third party by its unilateral declaration, the new owner of the Premises will replace the Landlord in respect of the rights and

tekintetében a Bérbeadó helyébe lép, és jelen Szerződés a Bérlemény új tulajdonosa és a Bérlo között változatlan feltételekkel hatályban marad. A Felek megállapodnak, és a Bérlo kifejezetten hozzájárul, hogy a Szerződés alapján a Bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítéséért kizárólag a Bérlemény új tulajdonosa, mint új bérbeadó köteles helytállni, és a Bérbeadót e tekintetben a Polgári Törvénykönyv 6:340. § foglalt egyetemleges helytállási kötelezettség nem terheli.

obligations arising from this Lease and this Lease shall remain in force with unchanged conditions between the new owner of the Premises and the Tenant. The Parties agree and the Tenant hereby expressly acknowledges that solely the new owner of the Premises as the new landlord will be liable for the fulfilment of the Landlord's obligations under this Lease, and the Landlord shall not be bound by the joint and several liability under section 6:340 of the Civil Code of Hungary.

6.20 Változások bejelentése

6.20 Notification on changes

6.20.1 A Bérlo köteles haladéktalanul, de legkésőbb tizenöt (15) napon belül írásban tájékoztatni a Bérbeadót, amennyiben tulajdonosi struktúrájában, társasági formájában, a társasága nevében, elérhetőségeiben vagy a társaságot/vállalkozást érintő egyéb lényeges adataiban bármilyen változás történik, vagy a Bérlo ellen felszámolási eljárást kezdeményeztek, csődeljárás vagy végelszámolás megindítását kérelmezte.

6.20.1 The Tenant must notify the Landlord in writing of any changes in the Tenant's ownership structure, the company form, the company name, the contact details of the company, or any other significant issues in connection with the Tenant's company/enterprise, or where a liquidation proceeding has been initiated against the Tenant, or the Tenant has requested its bankruptcy or dissolution. The notification shall be effected immediately but not later than within fifteen (15) days following the given event taking place.

6.20.2 A Bérbeadó jogosult az értesítés kézhezvételét követően, illetve annak elmaradása esetén a Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel a Bérlohoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani, amennyiben a változás a Bérlo tulajdonosi struktúráját vagy társasági formáját érinti.

6.20.2 Following the receipt of the above notification or in the absence of such notification, the Landlord shall be entitled to terminate this Lease with a notice period of fifteen (15) days with a unilateral written declaration addressed to the Tenant if the change affects the ownership structure or the company form of the Tenant.

6.21 Költségek

6.21 Costs

A Bérlo köteles a Bérbeadó kérésére a Bérbeadónak kártérítés módjára megfizetni minden ésszerű költséget, díjat, kifizetett összeget és ráfordítást, mely a Bérbeadó számára felmerült (beleértve, többek között az ügyvédek, jogtanácsosok, építészek, felügyelők, megbízottak és végrehajtók részére fizetendő összegeket is), melyek az alábbiakkal kapcsolatosak vagy az alábbiak előkészítése során merülnek fel:

The Tenant shall pay to the Landlord upon request as damages all reasonable costs, fees, charges, disbursements and expenses incurred on the Landlord's side (including, but not limited to, those payable to solicitors, counsel, architects, surveyors, agents and bailiffs) in connection with or in contemplation of:

6.21.1 a felszólítások készítése és kézbesítése;

6.21.1 the preparation and service of notices;

6.21.2 bármely, jóváhagyásra vagy engedélyezésre vonatkozó kérelem, függetlenül attól, hogy a hozzájárulást megadják-e vagy sem, és akkor is, ha a kérelmet visszavonják;

6.21.2 any applications for consent or approval whether or not consent is refused or the application is withdrawn;

6.21.3 A Bérlonek a jelen Szerződés alapján fennálló kötelezettségei bármely megszegését orvosló, illetve azzal kapcsolatos intézkedés.

6.21.3 the remedying of any breach of the Tenant's obligations under this Lease by the Landlord, or other related measure.

6.22 Hozzájárulás kérése

6.22 Applications for consent

Bármely hozzájárulás vagy jóváhagyás kérésekor a Bérlo köteles Bérbeadó tudomására hozni minden olyan információt, melyet a Bérbeadó észszerűen kér; az információ meg nem adása esetén Bérbeadó a hozzájárulás vagy jóváhagyás megadását megtagadhatja.

On applying for any consent or approval, the Tenant shall disclose to the Landlord such information that is reasonably required by Landlord; if in such a case the information is not disclosed, then Landlord may withhold to grant any consent or approval.

6.23	A Bérbeadó tájékoztatása a rongálódás okozta hibákról és a felszólításokról	6.23	Inform Landlord of damage defects and notices
Bérlő haladéktalanul köteles tájékoztatni Bérbeadót a Bérleményben bekövetkezett bármely rongálódás vagy hiba részleteiről, melyekből a Bérbeadónak kötelezettsége származhat; valamint köteles értesíteni Bérbeadót bármely felszólításról vagy bármely olyan egyéb eseményről, mely hátrányosan befolyásolhatja a Bérbeadó Bérleménnyel kapcsolatos érdekeit, vagy bármely, az Üzletházzal vagy a Bérleménnyel kapcsolatos biztosítási szerződést.		The Tenant shall without delay inform the Landlord about the details of any damage defect incurred in the Premises which may give rise to a duty on the Landlord's side, furthermore the Tenant shall inform the Landlord about any notice or other event which may adversely affect the Landlord's interest in the Premises or any insurance policy relating to the Shopping Centre or the Premises.	
6.24	Új bérletre vonatkozó értesítés	6.24	Notification regarding new lease
A Bérleti Idő lejártát vagy hamarabb történő megszűnését megelőző hat (6) hónapos időszak során a Bérlőnek lehetővé kell tennie, hogy a Bérbeadó a Bérleményt lehetséges jövőbeni bérlőknek bemutathassa, azzal, hogy a Bérleménybe való belépés időpontjáról a Bérbeadó előzetesen tájékoztatja a Bérlőt.		During the period of six (6) months prior to the expiry or sooner termination of the Lease Term, the Tenant shall permit the Landlord to show the Premises to potential new tenants, provided that the Landlord notifies the Tenant in advance about the date of such entering into the Premises.	
6.25	A Bérbeadó mentesítése	6.25	Indemnification of the Landlord
A Bérlő köteles a Bérbeadót mentesíteni (a bérleti jogviszony a Bérleti Idő lejártá miatti vagy más módon történő megszűnését követően is, csakúgy, mint a Bérleti Idő fennállása alatt) bármely eljárás, kereset, költség, igény, kár, veszteség vagy felelősség következményei alól, mely az alábbiakból származik:		The Tenant shall indemnify (as well as after the termination of the Lease due to expiry of the Lease Term or other reason) and keep indemnified during the Lease Term the Landlord in respect of the consequences of any proceedings, actions, costs, claims, losses, damages and liability arising from:	
6.25.1	a Bérlemény nem rendeltetésszerű használatából eredő műszaki állapota vagy nem rendeltetésszerű használata;	6.25.1	the technical status of the Premises arising from the inappropriate or inappropriate use of the Premises;
6.25.2	a Bérlő jelen Szerződés alapján fennálló kötelezettségeinek bármely megszegése;	6.25.2	any breach of the Tenant's obligations under this Lease;
6.25.3	bármely személyt ért sérülés, halálos baleset vagy károsodás, vagy a Bérleményt ért kár, mely a Bérlő vagy bármely alkalmazottja, megbízottja vagy az általa meghívott vagy az engedélyével a Bérleményben tartózkodó bármely személy bármely cselekedetéből, mulasztásából, hanyagságából vagy hibájából adódik; vagy	6.25.3	injury, fatality or damage to any person or damage to the Premises arising from any act, omission, default or negligence of the Tenant or its employees, agents licensees or invitees; or
6.25.4	a Bérleményben található üveg (beleértve a kirakati üveget is) sérülése;	6.25.4	damage to the glass (including the glass of shop windows) of the Premises;
6.25.5	a Bérlő berendezési tárgyaiban és szerelvényeiben a Bérlemény területén bekövetkezett kár, amennyiben a kár a Bérbeadót érinti.	6.25.5	damage to the fixtures and fittings of the Tenant in the Premises if such damage affects the Landlord.
6.26	A Bérlemény visszaszolgáltatása	6.26	Return of the Premises
6.26.1	Közvetlenül a Bérleti Idő lejártá előtt vagy a Szerződés hamarabb történő megszűnésekor a Bérlő köteles a saját költségén eltávolítani és elvinni az összes berendezési tárgyat és szerelvényét és (kivéve, ha a Bérbeadó másként igényli) az összes átalakítást vagy kiegészítést, melyet a Bérleményen a Bérlő a Bérleti Idő alatt eszközölt, és minden esetben köteles helyreállítani és kijavítani a	6.26.1	Immediately before the expiry of the Lease Term or at the sooner termination of the Lease, the Tenant shall remove and take all of its fixtures and fittings at its own cost and (unless the Landlord otherwise requires) all alterations or additions made to the Premises during the Lease Term and in each case the Tenant shall reinstate and refit the Premises to the Landlord's reasonable satisfaction and upon the

Bérleményt, olyan mértékben, mely a Bérbeadó számára észszerűen megfelel, valamint a Szerződés megszűnésekor, függetlenül attól, hogy a Szerződés lejárat vagy egyéb ok miatt szűnik-e meg, a Bérlet kötelessége, hogy a Szerződés megszűnésének napján délután 17:00 óráig a Bérbeadó számára a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaszolgáltassa a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeivel összhangban.

- 6.26.2 Amennyiben a visszaadáskor a Bérlemény a jelen Szerződésben meghatározottak szerinti rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a Bérbeadónál a rendeltetésszerű használatra alkalmasság helyreállításával összefüggésben felmerülő valamennyi költség a Bérletet terheli, és – a félreértések elkerülése végett – a Bérbeadó jogosult e célra az Óvadékot felhasználni, illetve a Bankgaranciát lehívni.
- 6.26.3 Amennyiben a Bérlet nem él az elvitel jogával, azt a Felek úgy tekintik, hogy a Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy a hátrahagyott eszközeit a Bérbeadó a Bérlet nevében értékesítse vagy lesejlejtse. Az ilyen eszközöket a Bérbeadó – térítés ellenében – tizenöt (15) napig köteles őrizni, és amennyiben a Bérlet ezen póthatáridő alatt a Bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem gondoskodik az eszközök elviteléről, azokat a Bérbeadó jogosult a Bérlet nevében elidegeníteni, illetve selejtezni. Értékesítés esetén a vételár beszámításra kerül a Bérlet jelen Szerződés alapján a Bérbeadó felé fennálló tartozásába, tartozás hiányában pedig a Bérbeadó a vételárát költségeinek levonása után átutalja a Bérlet bankszámlájára.
- 6.26.4 Amennyiben a Bérlet késedelembe esik a Bérlemény visszaszolgáltatásával, akkor a késedelem napjaira az Alap Bérleti Díj kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni a Bérbeadó részére, továbbá terheli őt a késedelem idején is az Üzemeltetési Díj, a Közütemi Díjak is; a fenti összegek a jelen Szerződésben foglaltak szerint fizetendőek, azzal, hogy a jelen pontban meghatározott használati díj az Alap Bérleti Díjnak megfelelő módon fizetendő.
- 6.26.5 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlet nem üríti ki a Bérleményt a jelen 6.26. pontban foglaltaknak megfelelően, és e kötelezettségét a Bérbeadó további felszólítása ellenére sem, vagy egyébként felszólítástól függetlenül további tizennégy (14) napon belül sem teljesíti, a Bérbeadó a Szerződés megszűnését követő tizenötödik (15.) nap leteltét követően jogosult közjegyző jelenlétében, jegyzőkönyv felvételével a Bérlemény zárát lecserélni, és a Bérlemény birtokát visszavenni, valamint a Bérleményt leltár felvételével két tanú jelenlétében kiüríteni.

termination of the Lease, irrespective of whether the Lease is terminated due to expiry or for another reason, Tenant shall be obliged to hand over the Premises on the date of the termination of the Lease by 5.00 pm in a condition appropriate for ordinary use in accordance with its obligations under this Lease.

In the event that at the return, the Premises are not in a condition appropriate for ordinary use in accordance with this Lease, any all costs incurred by the Landlord in relation to the restoration of the Premises to be fit for ordinary use shall be borne by the Tenant and, for the avoidance of doubt, the Landlord shall be entitled to use the Deposit or draw down the Bank Guarantee for such purpose.

If the Tenant does not exercise the right of removal, it shall be deemed by the Parties that the Tenant approves that the Landlord sells or scraps such abandoned assets on behalf of the Tenant. Such assets shall be safeguarded by the Landlord against payment for fifteen (15) days, and in the event that the Tenant does not make arrangements to remove the assets within such extended deadline notwithstanding the Landlord's written notice, the Landlord is entitled to alienate or scrap such assets on behalf of the Tenant. The purchase price thereof shall be set off against the Tenant's outstanding payment obligations toward the Landlord under this Lease; in the absence of such payment obligations, the Landlord shall transfer the purchase price to the Tenant following the deduction of its costs.

If the Tenant is in default of returning the Premises, then it shall pay to the Landlord a usage fee which is equivalent to the double of the amount of the Base Rent and it shall pay the Service Charge, the Utility Charges for the days of such delay; the above amounts are payable in accordance with this Lease and the usage fee set out in this clause shall be payable as a Base Rent.

The Parties expressly agree that if the Tenant fails to vacate the Premises in accordance with the present clause 6.26 and fails to perform such obligation despite the Landlord's notice, or in the absence of such notice within fourteen (14) days, then, following the fifteenth (15th) day from the termination of the Lease, the Landlord shall be entitled to change the lock on the Premises in the presence of a notary public and by taking minutes thereof, to take back the possession of the Premises and to vacate the Premises in the presence of two witnesses and by taking inventory.

6.26.6	A Bérleményből állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok tulajdonjoga a Szerződés lejártakor vagy egyéb okból történő megszűnésekor térítésmentesen a Bérbeadóra száll át.	6.26.6	The ownership of equipment inseparably attached to the Premises shall transfer to the Landlord without any consideration on the date when the Lease expires or terminates.
6.27	Telephely / fióktelep bejegyzése	6.27	Business location / branch office registration
	A Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérló a Bérleményt telephelyként vagy fióktelepként a cégnyilvántartásba bejegyeztesse. A Bérló ugyanakkor nem jogosult a Bérleményt a cégnyilvántartásba székhelyként bejegyeztetni. A Bérló köteles legkésőbb a jelen Szerződés megszűnésekor elfogadni a Bérleménynek, mint a Bérló telephelyének vagy fióktelepének cégjegyzékből történő törlése alapjául szolgáló határozatot, és az erre vonatkozó változásbejegyzési kérelmet haladéktalanul benyújtani az illetékes cégbírószákhoz. A Bérló köteles megküldeni a Bérbeadó részére a cégbírószákhhoz beadott változásbejegyzési kérelem, majd a cégbírószáki változásbejegyző végzés egy másolati példányát. Az Óvadék, illetve a Bankgarancia Bérló részére történő kiadásának feltétele, hogy a Bérbeadó a telephely vagy fióktelep törléséről szóló cégbírószáki változásbejegyző végzés másolati példányát megkapja.		The Landlord grants its consent to the Tenant to the registration of the Premises with the company registry as Tenant's business location or branch office. However, the Tenant is not entitled to register the Premises with the company registry as Tenant's seat. The Tenant is obliged to pass the resolution on the basis of which the Premises will be deleted from the company registry as the Tenant's business location or branch office upon the termination of this Lease at the latest and to promptly submit the respective amendment registration application to the competent court of registration. The Tenant shall send to the Landlord a copy of the amendment registration application submitted to the court of registration and subsequently a copy of the resolution of the court of registration. The Landlord shall only release the Bank Guarantee or the Deposit to the Tenant after having received the above mentioned copy of the resolution passed by the court of registration.
6.28	Az Üzletházzal kapcsolatos szabályzatok	6.28	Shopping Centre Regulations
	A Bérlónek be kell tartania az Üzletház Háziarendjét, amely a jelen Szerződéshez csatolt Hatodik Függelékben szerepel, valamint a biztonsági kulcs kezelési szabályzatot és a tűzriadó tervet, amely a Hetedik Függeléként került csatolásra (a fentiek általános érvényének csorbítása nélkül), továbbá az összes szabályt és rendelkezést a Gépkocsi Parkoló, a Kiszolgáló Területek, valamint a Közös Területek egyéb részeinek használatára vonatkozóan. A Bérbeadó egyoldalúan módosíthatja az Üzletházzal kapcsolatos szabályzatokat a Bérló jóváhagyása nélkül, a megfelelő ingatlankezelés elveivel összhangban, és írásban értesíti a Bérlőt az Üzletházzal kapcsolatos szabályzatra vonatkozó bármely változtatásról.		The Tenant shall comply with the House Rules of the Shopping Centre attached as the Sixth Schedule, and the regulations related to the use of the emergency key and the fire alarm plan attached as the Seventh Schedule (without prejudice to the generality of the foregoing), and with all rules and regulations in relation to the use of the Car Park, the Service Areas and other parts of the Common Areas. The Landlord shall be entitled to unilaterally amend such Shopping Centre regulations without the approval of the Tenant in accordance with the principles of good estate management and shall notify the Tenant of any amendments to the Shopping Centre regulations in writing.
6.29	ÁFA	6.29	VAT
6.29.1	Jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban teljesítendő fizetések ÁFA-kötelesek.	6.29.1	Payments under or in connection with this Lease are subject to VAT.
7.	BÉRLŐ JOGAI	7.	TENANT'S RIGHTS
7.1	A 9.2 pontban foglalt kivételekkel és fenntartásokkal, valamint a jelen Szerződésben és az Üzletház Háziarendjében foglalt feltételeknek való megfelelés függvényében, addig a mértékig, amíg a Bérbeadó képes az adott jogot biztosítani, a Bérló az alábbi jogokat élvezi (a Bérbeadóval és minden más, hasonlóan jogosulttal együtt):	7.1	Subject to the exceptions and reservations set out in clause 9.2 and to compliance with the terms and conditions of this Lease and the House Rules of the Shopping Centre and to the extent the Landlord is able to grant them the right, the Tenant shall enjoy the followings rights (in common with the Landlord and all others similarly entitled):
7.1.1	(A Menedzsment Helyiségek kivételével) a Közös Területeknek a Bérlemény használatával kapcsolatos rendeltetésszerű használatához való jog;	7.1.1	to use the Common Areas (but not the Management Premises) for all proper purposes in connection with the use of the Premises;
7.1.2	a Bérló látogatóinak a Gépkocsi Parkolóban történő parkolásához való jog.	7.1.2	for the Tenant's visitors to park in the Car Park.

7.2 A Bérlemény felé és attól elvezető, a most lefektetett vagy a Bérleti Időszak alatt az Üzletháznak a Bérlemény és az annak ésszerű használatához szükséges más részeiben, azok alatt vagy azokon keresztül vezetett Csővezetékekben futó Közműveknek a használata (fenntartva a javítás, változtatás vagy csere miatti ideiglenes szolgáltatás-megszakítás lehetőségét), feltéve, hogy a Bérlet a Csővezeték-hálózat egyetlen részét sem használja és nem kíséri meg használni olyan mértékben, amely meghaladja annak tervezett teherbíró-képességét.

8. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

A Bérbeadó az alábbi kötelezettségeket vállalja a Bérlet irányában, azzal, hogy a jelen Szerződésben meghatározott, Bérbeadó által teljesítendő kötelezettségek és szolgáltatások (ideértve különösen a Szolgáltatásokat, valamint a közmű- és közüzemi szolgáltatásokat) közvetített szolgáltatást is tartalmazhatnak a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. § 40. pontjában foglaltaknak megfelelően:

8.1 Zavartalan használat

Bérbeadó biztosítja Bérletnek a Bérlemény zavartalan birtoklását és használatát a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően.

8.2 Biztosítás

Feltéve, hogy figyelembe véve a piacon elérhető biztosítási termékeket, ésszerűen lehetséges biztosítást kötni a jelen pontban alább megjelölt egy vagy több biztosítási tárgyval kapcsolatban, a Bérbeadó vagy a biztosítási szerződések megkötésére jogosult más személy a következőket köteles megtenni:

8.2.1 az Üzletházra – mindenkor az általa kiválasztott Biztosítókkal – biztosítást kötni, és azt hatályban tartani (kivéve a Bérlet berendezési tárgyait és szerelvényeit valamint az üveg törés kockázatát és egyéb a Bérlet által biztosítandó kockázatokat), a Biztosított Kockázatokból eredő bármely veszteség vagy károsodás ellen, az utóbbiak teljes helyreállítási költségéig, beleértve, de nem kizárólagosan az építészek, kárfelmérők, tanácsadók és egyéb szakemberek díjait (a rájuk vonatkozó ÁFA-val egyetemben), valamint az ezekkel járó költségeket, mint például az aládúcolás, bontás, a helyszín megtisztításának költségeit és hasonló költségeket, az összes adót vagy illetéket, mely kiszabható bármely építési vagy hasonló szerződésre nézve, melyet a felek köthetnek, és minden egyéb járulékos költséget az Üzletház rekonstrukciójával, helyreállításával vagy javításával kapcsolatban, és olyan fedezetet az inflációra nézve, melyet a Bérbeadó vagy a biztosítási szerződések megkötésére jogosult más személy ésszerűen ítélt;

8.2.2 mindenkor az általa kiválasztott Biztosítókkal biztosítást kötni, és azt hatályban tartani a jelen

The use of the Utilities (subject to temporary interruption for repair, alteration or replacement) to and from the Premises through the Conduits laid now or at any time during the Lease Term laid in, under or through other parts of the Shopping Centre which serve the Premises and are necessary for the reasonable use thereof provided that the Tenant shall not use or attempt to use any part of the Conduits of the Premises to an extent which is in excess of the capacity they are designed to bear.

8. OBLIGATIONS OF THE LANDLORD

The Landlord undertakes the performance of the following obligations to the Tenant, provided that the obligations and services to be performed by the Landlord under this Lease (including in particular the Services and public or statutory utilities) may include intermediated services in accordance with section 52 (40) of Act C of 1990 on Local Taxes:

8.1 Quiet enjoyment

The Landlord assures the seamless possession and use of the Premises by the Tenant in accordance with the Lease.

8.2 Insurance

If, taking into account the available insurance products on the market, it is reasonably possible to conclude an insurance regarding one or more of the items described in this clause, the Landlord or the person entitled to enter into the insurance contracts will:

8.2.1 insure and keep insured the Shopping Centre (excluding the Tenant's fixtures and fittings and plate glass and other risks to be insured by the Tenant) with such Insurers as the Landlord may from time to time determine against loss and damage by the Insured Risks in the full cost of reinstatement thereof including but not limited to architects', surveyors', consultants' and other professional fees (together with VAT thereon) and expenses associated thereto, such as the costs of shoring up, demolition, site clearance and similar costs, all taxes or duties which can be levied on any building or a similar contract as may be concluded by the parties and all other additional costs related to the reconstruction, reinstatement or repair of the Shopping Centre and such provision for inflation which is considered reasonable by the Landlord or the person entitled to enter into the insurance contracts;

8.2.2 conclude an insurance contract and keep in effect such contracts concluded with such Insurers as the

Szerződés alapján időről időre fizetendő, vagy ésszerűen becsült bérleti díj- és Üzemeltetési Díj és Közüemi Díjak kiesés fedezésére, amely kiesés a Biztosított Kockázatokból eredően az Üzletházban bekövetkezett károsodás vagy rongálódás következménye, és amely kiesés három (3) éves vagy olyan hosszabb időszakra számítandó, melyet a Bérbeadó vagy a biztosítási szerződések megkötésére jogosult más személy ésszerűen szükségesnek ítél, figyelembe véve azt az időszakot, amely az Üzletház esetleges újjáépítéséhez, valamint a helyreállítással kapcsolatos építési engedély és bármely egyéb hozzájárulás és jóváhagyás megszerzéséhez vélhetően szükséges;

Landlord may from time to time determine against the loss of rents, Service Charge and Utility Charges which are from time to time payable, or reasonably estimated to be payable under this Lease, which loss is the consequences of the loss or damage incurred in the Shopping Centre arising from the Insured Risks, and which loss shall be calculated for three (3) years or such longer period which is considered reasonably necessary by the Landlord or the person entitled to enter into the insurance contracts taken into consideration the period which is probably necessary to the potential rebuilding of the Shopping Centre and to obtaining the construction permit and any other consent and approval in connection with the reinstatement of the Shopping Centre;

8.2.3 amennyiben a Bérlemény egy Biztosított Kockázat 8.2.3
következtében jelentős károsodást szenved, –
feltéve, hogy a Bérbeadó megfelelő időben be tud
szerezni a helyreállításhoz szükséges minden
szükséges építési engedélyt és minden egyéb
szükséges jóváhagyást vagy hozzájárulást (ideértve
a finanszírozó bank jóváhagyását is) – a
Bérbeadónak a teljes biztosítási összeget (kivéve a
bérleti díj, az Üzemeltetési Díj és Közüemi Díjak
kiesés megtérítéseként kapott összeget), a
Bérlemény lényegileg ugyanolyan formában történő
helyreállítására kell fordítania, olyan
változtatásokkal, melyeket a Bérbeadó esetlegesen
megkíván, mindenkor a hatályos törvényi
rendelkezésekkel és egyéb szabályozással, valamint
a vonatkozó építési engedéllyel és szabványokkal
összhangban;

if the Premises are significantly damaged by an
Insured Risk, subject to obtaining in an appropriate
time all construction permit, any other approval and
consent by the Landlord which are necessary for the
reinstatement (including the approval of the
financing bank), the Landlord shall use the total
amount of insurance (other than the amount
received in relation to the loss of rent, Service
Charge and Utility Charges) for the reinstatement of
the Premises in a substantially same form or with
such alterations as the Landlord may require always
in compliance with the effective legal regulations,
other regulations and respective construction
permit and standards;

8.2.4 amennyiben a Bérlemény egy Biztosított Kockázat 8.2.4
következtében jelentős károsodást szenved, és azt a
Bérbeadó nem állítja helyre, építi újjá, vagy pótolja
a Bérlemény megrongálódását követő egy (1) éven
belül, a Bérbeadó mentesül ezen (helyreállítási és
újjáépítési) kötelezettsége alól és kizárólagosan
jogosult lesz a biztosítási összegre, és amennyiben
(a) a Biztosító egészben vagy részben nem mentesül
a vonatkozó biztosítási szerződésből folyó fizetési
kötelezettségei alól a Bérelő, alkalmazottai,
megbízottai vagy az általa meghívott vagy az
engedélyével a Bérleményben tartózkodó bármely
személy által elkövetett cselekedet vagy hiba
következtében, és/vagy (b) a Bérbeadó nem
támaszt követelést a Bérelővel szemben a 6.15 pont
értelmében, vagy, amennyiben igen, a Bérelő azt
megfelelő időben teljes mértékben kielégítette,
abban az esetben a Bérbeadó vagy a Bérelő írásban
felmondhatja a jelen Szerződést egy (1) hónapos
felmondási idővel (mely felmondás az említett egy
(1) éves időszak lejártá után bármikor megtehető),
és az említett felmondási idő lejártával a jelen
Szerződés megszűnik, és a Bérelő köteles
haladéktalanul átadnia a kiűrt Bérleményt a
Bérbeadó részére, azzal a fenntartással, hogy az
ilyen felmondás nem érinti a felek egymással
szemben fennálló olyan esetleges követelését, amely

if the Premises are significantly damaged by an
Insured Risk and it has not been reinstated, rebuilt
or replaced by the Landlord within a period of one
(1) year from the date of damage to the Premises,
the Landlord shall be exempted from such
obligation (reinstating and rebuilding) and shall be
solely entitled to the insurance monies and provided
that, (a) the Insurer is not exempted fully or in part
from its payment obligations under the relevant
policy as a consequence of any act or default of the
Tenant, its employees, agents, licensees or invitees
and/or (b) no claim has been enforced against the
Tenant by the Landlord in terms of clause 6.15 or if
such claim has been enforced and it has been fully
satisfied by the Tenant within appropriate time,
then the Landlord or the Tenant may terminate this
Lease in writing with a notice period of one (1)
month (such notice can be served at any time after
the expiry of the abovementioned period of one (1)
year) and, on the expiry of the notice period the
Lease shall be considered terminated, and the
Tenant shall promptly hand over the vacated
Premises to the Landlord, but provided that such
termination shall be without prejudice to any claims
of either party against the other one which has
arisen prior to the expiry of the notice period or
which has arisen in respect of the breach of the

a felmondási idő lejárta előtt keletkezett, vagy bármely fél jelen szerződés szerinti bármely kötelezettségének a felmondási idő lejárta előtti megszégéséből eredt.

obligation under the Lease by either party prior to such expiry.

8.3 Javítás és szolgáltatások

8.3

Repair and Services

8.3.1 Feltéve, hogy a Bérbeadó megfizeti az Üzemeltetési Díjat, a Bérbeadó megtesz mindent, ami tőle észszerűen elvárható, hogy az 5.3 pontban felsorolt Szolgáltatásokat biztosítsa (és fenntartja a jogot, hogy az 5.3 pontban hivatkozott költségeket érvényesítse) a gondos ingatlankezelés elveivel összhangban, a szolgáltatások és a költségek megváltoztatására vonatkozó jogának fenntartásával a 8.3.4 pont szerint.

8.3.1

Provided that the Tenant pays the Service Charge, the Landlord will use its reasonable endeavours to provide the Services referred to in clause 5.3 (reserving the right to enforce the expenses referred to in clause 5.3) in accordance with the principles of good real estate management subject to the proviso for variation of the services and expenses set out in clause 8.3.4 hereof.

8.3.2 Amennyiben a Bérbeadó, a jelen Szerződésben meghatározott Szolgáltatások bármelyikének nyújtását elmulasztja, azt az esetet kivéve, amikor ennek következtében Bérbeadó üzleti tevékenysége ellehetetlenül, a Bérbeadó kizárólag azt követelheti a Bérbeadótól, hogy a Szolgáltatásokat állítsa helyre (azaz biztosítsa), és a Bérbeadó nem felelős a Bérbeadóért semmilyen közvetlen vagy közvetett veszteségért, sérülésért vagy károsodásért, melyet a Bérbeadó annak következtében szenvedett el, hogy a Bérbeadó elmulasztotta a karbantartás vagy szolgáltatások elvégzését, vagy a Bérbeadó személyzetének bármely tagja elmulasztotta kötelezettségeinek megfelelő teljesítését.

8.3.2

Save where trading shall become impossible if the Landlord fails to provide or perform any of the Services referred to in this Lease the Tenant's sole remedy shall be an action to claim from the Landlord to do so and the Landlord shall not be liable against the Tenant in respect of any direct or indirect loss, injury or damage incurred on the Tenant's side due to the failure by the Landlord to provide such maintenance or Services or the failure of any member of the Landlord's staff to properly carry out his duties.

8.3.3 A Bérbeadó nem tehető felelőssé az általa nyújtott bármely Szolgáltatás elmaradásáért vagy megszakadásáért, vagy bármely, személyt vagy tárgyat ért sérelemért vagy kárért, mely gondatlanságból vagy az alábbiakból adódik: mechanikai meghibásodás, üzemzavar vagy hibás működés, generáljavítás, karbantartás, javítás vagy pótlás, sztrájkok, munkaügyi viták, munkaerőhiány vagy anyaghiány, kedvezőtlen időjárás, vagy bármely ok vagy körülmény következtében, mely a Bérbeadó ellenőrzésén kívül esik. A Bérbeadónak azonban minden tőle telhető ésszerű dolgot meg kell tennie, hogy a kérdéses szolgáltatást a lehető legkisebb késlekedéssel helyreállítsa. A Felek továbbá egyetértenek, hogy a Birtokbaadás Napjaként megjelölt tervezett dátum csupán tájékoztatási célokat szolgál, és a Bérbeadó nem lesz felelős abban az esetben, ha bármely módon elmulasztja a tervezett határidők betartását.

8.3.3

The Landlord shall not be liable for any failure or interruption in any of the Services provided by the Landlord or for any inconvenience or injury to person or property arising from negligence or the following: mechanical breakdown, failure or malfunction, overhauling, maintenance, repair or replacement, strikes, labour disputes, shortages of labour or materials, inclement weather or any cause or circumstance beyond the control of the Landlord, but the Landlord shall use its reasonable endeavours to reinstate the service in question to with the minimum of delay. The Parties agree that the planned Handover Date is only for information purposes, and the Landlord shall not be liable for any failure to comply with the planned deadlines.

8.3.4 A Bérlo kifejezetten egyetért, hogy az 5.3 pontban meghatározott Szolgáltatások és Kiadások csak példaként szerepelnek, azért, hogy meghatározzák azon szolgáltatások jellegét, melyeket a Bérbeadónak nyújtania kell a megfelelő ingatlankezelés elveivel összhangban, valamint, hogy felsorolják az azzal kapcsolatos előrelátható költségeket. A Bérbeadó azonban saját tetszése szerint időről időre megtagadhat, megszakíthat, kiegészíthat, bővíthet, változtathat bármilyen szolgáltatást, vagy kiadást, melyre az 5.3 pont hivatkozik, amennyiben a Bérbeadó indokolt módon kívánatosnak tartja azt az Üzletház hatékonyabb menedzselése, biztonsága és működtetése érdekében, vagy az Üzletház bérloinek vagy birtoklóinak kényelme érdekében.

9. A BÉRBEADÓ JOGAI

9.1 Áthelyezés

9.1.1 A Bérbeadó a Bérlo az Üzletházban található másik, a Bérleményhez hasonló méretű bérleménybe áthelyezni, feltéve, hogy erről a szándékaról kettő (2) hónappal korábban írásban értesíti a Bérlo. Ebben az esetben a Bérlo köteles az áthelyezéshez szükséges vagy azzal kapcsolatos valamennyi dokumentumot aláírni, így az áthelyezés tervezett időpontját megelőzően a Bérbeadóval új bérleti szerződést kötni a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel azonos feltételek mellett, ideértve különösen a Bérlo fizetési kötelezettségeit.

9.1.2 A Bérbeadó vállalja, hogy viseli a Bérlonek az áthelyezéssel kapcsolatban felmerült indokolt, ésszerű költségeit, amelyet az áthelyezést követően, a Bérlo vonatkozó számlájának és az alapjául szolgáló dokumentációnak a kézhezvételét követő harminc (30) napon belül köteles megfizetni a Bérlo részére vagy választása szerint beszámítani a Bérlonek jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségébe.

9.1.3 Amennyiben a Bérlo a Bérbeadó által a 9.1.1 pont szerint felajánlott bérleményt nem fogadja el, illetve a szükséges dokumentumokat kellő időn belül nem írja alá, a Bérbeadó jogosult tizenöt (15) napos felmondási idővel a Bérlohoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani a jelen Szerződést.

9.2 Kivételek és fenntartások a Bérlo részére biztosított jogok tekintetében

A Bérleménnyel kapcsolatban a Bérbeadó (és – ahol a szövegösszefüggés megengedi vagy megkívánja –

The Tenant expressly agrees that the Services and Expenses set out in clause 5.3 are listed only as a matter of example to define the nature of the services the Landlord shall provide in accordance with the principles of good real estate management, and to list the foreseeable costs attached thereto. However, the Landlord may at its discretion refuse, interrupt, complement, extend, vary or make any alterations to any of the services or expenses referred to in clause 5.3 from time to time if it is reasonably considered desirable by the Landlord in order to pursue a more efficient management, security and operation of the Shopping Centre or for the comfort of the tenants or occupiers in the Shopping Centre.

9. LANDLORD'S RIGHTS

9.1 Relocation

Subject to notifying the Tenant of its intention in writing two (2) months in advance, the Landlord shall be entitled to relocate the Tenant to another premises located in the Shopping Centre with a size similar to the size of the Premises. In such a case, the Tenant shall sign any and all documents necessary for or in relation to the relocation, in particular, the Tenant shall in due course enter into a new lease agreement with the Landlord on the same terms and conditions as in this Lease, in particular as regards the Tenant's financial obligations.

The Landlord undertakes to cover the justified and reasonable costs incurred by the Tenant in relation to the relocation. The Landlord shall pay such costs to the Tenant following the relocation within thirty (30) days following the receipt of the Tenant's relevant invoice and the underlying documentation, or, at the Landlord's discretion, it may set-off such amount against the Tenant's payment obligations under this Lease.

9.1.3 If the Tenant rejects the premises offered by the Landlord in accordance with clause 9.1.1 above or fails to sign the necessary documents in due course, the Landlord shall be entitled to terminate this Lease with a notice period of fifteen (15) days with a unilateral written declaration addressed to the Tenant.

Exceptions and reservations regarding the rights granted to the Tenant

The following rights and easements are reserved in relation to the Premises for the Landlord (and,

az Üzletház és a Szomszédos Ingatlan bérlői és birtokosai), valamint minden egyéb, a Bérbeadó által felhatalmazott vagy ilyen jogokkal rendelkező személy részére az alábbi jogok és szolgáltatások kerülnek fenntartásra:

9.2.1 Bármikor teljes jogosultság és szabad lehetőség az Üzletház vagy a Szomszédos Ingatlan bármely részén (ideértve többek között a Gépkocsi Parkolót és más Közös Területeket is) bármilyen munkát elvégzésére, új épületek felépítésére, azok újjáépítésére, megváltoztatására vagy kibővítésére, vagy mindezek tűrésére a Bérbeadó által megfelelőnek ítélt tervek szerint, magassággal és egyéb módon anélkül, hogy ahhoz a Bérlő bármilyen hozzájárulását beszereznék, vagy részére bármilyen térítést fizetnének. Amennyiben a fenti munkálatokból eredően, bármilyen szándékosan vagy súlyos gondatlansággal okozott kár éri Bérlőt, annak megtérítésére Bérlő igényt tarthat.

9.2.2 A Közműveknek és egyéb szolgáltatásoknak vagy utánpótlásoknak szabad és megszakítás nélküli elhaladása és futása a Csővezetékek olyan részein keresztül, amelyeket most és a Bérleti Idő tartama alatt bármikor fektetnek le a Bérleményben, a Bérleményen, az alatt, a fölött vagy azon keresztül. Amennyiben a munkálatokból eredően, bármilyen szándékosan vagy súlyos gondatlansággal okozott kár éri Bérlőt, annak megtérítésére Bérlő igényt tarthat.

9.2.3 A Bérlő elfogadható módon történő előzetes értesítése mellett (kivéve a vészhelyzet esetét) a Bérleti Idő alatt mindenkor teljes jogosultság és szabad lehetőség a Bérleménybe történő belépésre a Csővezetékek bármelyikének tisztítása, karbantartása, szemrevételezése, csatlakoztatása, cseréje, újrafektetése vagy javítása érdekében, valamint a Szomszédos Ingatlan vagy az Üzletház és/vagy a Szomszédos Ingatlan vagy az ezeket kiszolgáló bármely Csővezeték szerkezetének és külső részének javítása, megváltoztatása, festése vagy újjáépítése céljából azzal, hogy az ilyen jogokat gyakorló személy az ésszerűség határain belül a lehető legkevesebb zavarja a Bérlőt, és a munkálatok által a Bérleményben okozott minden kárt jóvátesz.

9.2.4 A Bérbeadó joga, hogy ésszerű módon – figyelemmel (többek között) az Üzletház bérlőinek érdekeire – szabályozza és ellenőrizze a Közös Területek általános használatát, és (az előzőekben foglaltak

where the context so admits or requires, the tenants and occupiers of the Shopping Centre and the Adjoining Property) and all other persons authorised by the Landlord or having such rights:

Full right and liberty at any time to execute any works, build new buildings or rebuild, alter or extend or suffer to be built, rebuilt, altered or extended any parts of the Shopping Centre (including inter alia the Car Park and other Common Areas in the Shopping Centre) or the Adjoining Property according to such plans and to such height, extent or otherwise and in such manner which is considered appropriate by the Landlord, without obtaining any consent from or making any compensation to the Tenant. Should the Tenant suffer any damage which is caused by wilful act or gross negligence in connection with the above works, then Tenant is entitled to receive compensation.

The free and uninterrupted passage and running of the Utilities and other services or supplies through such of the Conduits as are now or at any time during the Lease Term shall be laid in, on, under, over or through the Premises. Should the Tenant suffer any damage which is caused by wilful act or gross negligence in connection with the above works, then Tenant is entitled for compensation.

Full right and liberty at all times during the Lease Term following the prior notification of the Tenant (except in emergency case) to enter the Premises to clean, maintain, inspect, connect, replace, relay or repair any of the Conduits or for the purpose of repairing, altering, decorating or rebuilding the structure and exterior of the Premises or the Shopping Centre and/or the Adjoining Property or any Conduits provided that the person exercising such rights causing as little interference as it is reasonably possible to the Tenant and compensating all damage caused by the works in the Premises.

The Landlord is obliged to regulate and control in a reasonable manner with regard (inter alia) to the interests of the tenants of the Shopping Centre the general use of the Common Areas and in particular

	általános érvényének csorbitása nélkül) különösen, hogy:	(without prejudice to the generality of the foregoing):
(i)	az Üzletház Nyitvatartási Idején kívül az Üzletház nyilvános bejáratait bezárja;	(i) to close the public entrances to the Shopping Centre outside the Opening Hours of the Shopping Centre;
(ii)	a Közös Területeken folyó javítási, karbantartási vagy felújítási munkálatok idején a Közös Területek zárásának és ellenőrzésének rendjét módosítsa, megváltoztassa, átalakítsa;	(ii) to vary, alter, change the method of closing and controlling the Common Areas during the course of works of repair maintenance or renewal thereto;
(iii)	a Közös Területek zárásának vagy ellenőrzésének, valamint az Üzletház egésze vagy bármely része megközelítésének a gyakorlatát módosítsa, megváltoztassa, átalakítsa (azzal a feltétellel, hogy a Bérbeadó – ha ez szükséges – ésszerű alternatív megközelítést vagy eszközöket biztosít);	(iii) to vary, alter, change the practice of closing or controlling the Common Areas and of accessing the whole or any part of the Shopping Centre (provided that the Landlord shall, if appropriate, provide reasonable alternative access or facilities);
(iv)	a Közös Területeket bemutatókra, kiállításokra vagy a reklámtevékenység más formáira használja fel, és ezeken minden esetben olyan berendezéseket, kellékeket és díszítő vagy egyéb eszközöket tartson, amelyeket a Bérbeadó időről időre megfelelőnek ítél. A Közös Területek ilyen célú felhasználása és az ebből származó bevétel nem eredményezi az Üzemeltetési Díj csökkenését;	(iv) to use the Common Areas for displays, exhibitions or other forms of promotional activity and to keep thereon features, accessories and decorating or other tools in all cases as the Landlord from time to time thinks appropriate. Use of the Common Areas upon this clause and the income incurred from this use shall not result in decreasing the Service Charge;
(v)	a Közös Területek vagy azok bármely részének rendezett, kényelmet biztosító és megfelelő működtetése, irányítása, biztonsága, azok vész- és biztonsági eljárásai és karbantartása vonatkozásában szabályzatokat dolgozzon ki;	(v) to develop regulations regarding the orderly, convenient and proper operation, management, security, emergency and safety procedures and maintenance of the Common Areas or any part thereof;
(vi)	a Közös Területeket vagy azok bármely részét bérbeadás útján kezelje.	(vi) to manage the Common Areas or any part thereof by way of leasing.
9.2.5	A Bérlemény feletti és körülöttei tér, valamint az alatta található terület, és az így fenntartott tér be- és/vagy aláépítésének joga.	9.2.5 The space over and around and the ground below the Premises and the right to build into and/or below such reserved space.
9.2.6	A Bérleménybe történő belépés joga (vévész helyzet vagy tűzvédelmi gyakorlat idején) az Üzletházban található tűz esetére szolgáló vészkijáratok vagy menekülési útvonalak bármelyikéhez történő hozzáférés vagy azok használata céljából, függetlenül attól, hogy azok a jelen Szerződés megkötésének idején léteznek-e vagy sem.	9.2.6 The right to enter the Premises (in case of emergency or during fire drills) for the purpose of obtaining access to, or using, any of the fire escapes or routes of escape in the Shopping Centre whether or not they exist at the date of the conclusion of this Lease.
9.2.7	A Bérlet ésszerű előzetes értesítése mellett (kivéve a vészhelyzet esetét) a Bérleménybe történő belépés joga a Bérbeadó jelen Szerződésben foglalt bármely jogának gyakorlása, vagy a Bérbeadó jelen	9.2.7 The right to enter the Premises following the prior notification of the Tenant (except in emergency case) for the purposes of exercising any of the rights granted to the Landlord under this Lease or of carrying out any of the obligations on the part of the Landlord set out in this Lease.

	Szerződésben foglalt bármilyen kötelezettségének teljesítése érdekében.		
9.2.8	A jelen Szerződés Általános Rendelkezései 2(xiv) pontjában meghatározott változtatási jog.	9.2.8	The right of variation specified at clause (xiv) of the General Terms this Lease.
9.2.9	A Bérleménybe történő belépés teljes és szabad joga és lehetősége minden ésszerű időpontban a Bérlemény határoló elemeire, válaszfalaira, vagy kerítéseire való ráépítés, illetve azokba való beépítés céljából, azzal, hogy az ilyen jogot gyakorló személy vagy személyek az ezáltal okozott károkat a lehető leggyorsabban helyreállítják.	9.2.9	The full and free right and liberty to enter the Premises at all reasonable times in order to build on or into any dividing boundary or party walls or fences on the Premises subject to all damage caused thereby shall be reinstated by the person or persons exercising such right as quickly as possible.
9.2.10	Állványzat építésének a joga az Üzletház, és a Szomszédos Ingatlanon most vagy ezután épülő bármilyen épület javítása vagy tisztítása, vagy az ebben a 9.2 pontban említett bármilyen jog gyakorlása céljából, tekintet nélkül arra, hogy az ilyen állványzat ideiglenesen zavarhatja a Bérleménybe való megfelelő bejutást vagy annak használatát.	9.2.10	The right to build scaffolding for the purpose of repairing or cleaning the Shopping Centre and any building now or hereafter built on the Adjoining Property or in connection with the exercise of any of the rights mentioned in this clause 9.2 regardless of the fact that such scaffolding may temporarily interfere with the proper access to or the use of the Premises.
9.2.11	A Bérlemény külső felületéhez vagy főfalához olyan elemek hozzárögzítésének, valamint az Üzletház vagy annak bármely épületrésze homlokzatainak a Bérbeadó által szükségesnek vagy kívánatosnak tartott olyan elemekkel (a Bérleménybe való bejutást nem akadályozó módon) való kitöltésének vagy egyéb felhasználásának joga, mely többek között magában foglalja hirdető- és reklámkijelzők és -táblák, építőelemekből kirakott elnevezések, tűz esetére szolgáló vészkijáratok, információs táblák és jelek, pavilonok vagy hasonló jellegű gyártmányok vagy építmények, internet-csatlakozási pontok, világítási konzolok (rászerezett lámpákkal), ülések, növénytartók, utcanév-táblák, órák, eladó-automaták és hulladékgyűjtők elhelyezését/létesítését.	9.2.11	The right to affix to the outside flank or main walls of the Premises or to blank elevations of any other part of the Shopping Centre or any extension thereof (but not so as to hinder access to the Premises) any such items which may be considered by the Landlord to be requisite or desirable including, but not limited to, advertising and promotional displays and panels, building block names, fire escapes, information panels and signs, kiosks or other articles or structures of a like nature, internet access points, lighting brackets (with lamps attached), seats, plant holders, street names, clocks, vending machines and litter receptacles.
10.	TÖRVÉNYES ZÁLOGJOG	10.	STATUTORY LIEN
10.1	A magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezéseivel összhangban a Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérlo jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek biztosítására a Bérlo által Bérleménybe bevitt minden berendezés, felszerelés és árukészlet felett. Ezen zálogjognak megfelelően a Bérbeadó a zálogtárgyból kielégítést kereshet, ha a Bérlo a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget vagy Bérbeadónak Bérlovel szemben kártérítési igénye merül fel.	10.1	In accordance with the provisions of the Hungarian Civil Code, the Landlord is entitled to a statutory lien regarding any fixtures, fittings, equipment and stock held by the Tenant in the Premises in order to secure the payment obligations of the Tenant arising from this Lease. In accordance with this lien, the Landlord may satisfy its claim from the lien objects, if the Tenant does not fulfil its payment obligations or if the Landlord has a claim for damages against the Tenant.
10.2	Bérlo a törvényes zálogjoggal terhelt ingóságokat nem terhelheti meg és nem idegenítheti el. A Bérbeadónak joga van megakadályozni – a hátralékos fizetési kötelezettségei erejéig – a	10.2	The Tenant shall not encumber or alienate those movables that are subject to the statutory lien. The Landlord shall have the right to hinder the removal of the movables subject to the statutory lien (up to

törvényes zálogjoggal terhelt ingóságoknak a Bérlemény területéről való elszállítást, amennyiben fenn áll a veszélye, hogy a Bérő ezen ingóságokat a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül el kívánja szállítani. Mindaddig, amíg a Bérő nem teljesíti fizetési kötelezettségét, és fennáll annak veszélye, hogy Bérő a záloggal terhelt ingóságokat jogellenesen eltávolítja, a Bérbeadónak jogában áll a Bérlemény lezárásával megakadályozni a Bérőnek a Bérlemény területére történő bejutását, de nem akadályozhatja a Bérőt abban, hogy a Bérbeadóval előre egyeztetett időpontban a Bérbeadó vagy képviselője jelenlétében pénzügyi vagy könyvelési iratokkal igazolt, személyes használatú vagyontárgyait a Bérlemény területéről elszállítsa. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény lezárása miatt semmilyen igényt nem jogosult érvényesíteni a Bérbeadóval szemben. A Bérbeadónak az Óvadékból vagy a Bankgaranciából történő kielégítési jogát a Bérlemény lezárása nem érinti.

the amount of the Tenant's outstanding payment obligation) from the Premises by the Tenant, if there is a risk that the Tenant wishes to remove such movables from the Premises without the prior written consent of the Landlord. The Landlord is entitled to prevent the Tenant from entering the Premises by closing down the Premises until the Tenant fulfils its outstanding payment obligations and if there is a risk that the Tenant unlawfully removes the movables subject to the statutory lien from the Premises; however, the Landlord shall not hinder that the Tenant removes its personal assets certified with financial and accounting documents from the Premises at a time pre-arranged with the Landlord and at the presence of the Landlord or its representative. The Tenant hereby acknowledges that it shall not enforce any claim arising from the closure of the Premises against the Landlord. The closure of the Premises does not concern the Landlord's right to use the provided Deposit or Bank Guarantee.

- 10.3 Bérő köteles a Bérlemény berendezése és felszerelése vonatkozásában annak beérkezését követően folyamatosan és haladéktalanul írásban közölni a Bérbeadóval, ha a Bérleményben olyan ingóság van, amely nem képezi a tulajdonát és köteles a tulajdonos személyét a címének vagy székhelyének megjelölésével írásban bejelenteni a Bérbeadónak.

In respect of the fittings and the equipment of the Premises, the Tenant shall inform the Landlord in writing continuously and immediately following the arrival thereof, if there are movables in the Premises which is not owned by the Tenant and in such a case the Tenant shall notify the Landlord in writing of the owner of such movables by indicating the address or seat thereof.

11. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

11. ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

- 11.1 A Bérbeadó rögzíti, hogy a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján a Bérlemény tekintetében energetikai tanúsítványt kell készíteni. A tanúsítvány (M2) száma: HET-00377894

The Landlord establishes that according to Government Decree no. 176/2008 (VI.30.), the issuance of an energy performance certificate in respect of the Premises is required. The no of such certificate is: (M2) HET-00377894

- 11.2 A Bérő ezennel kijelenti, hogy a Bérleményre vonatkozó energetikai tanúsítványt - mely a Menedzsment Helyiségben bármikor megtekinthető - megismerte.

The Tenant hereby declares that it is familiar with the content of the energy performance certificate - which is available in Management Premises at any time.

12. MAGÁNVEZETÉK

12. PRIVATE CABLE

A Bérlemény villamos energiával történő ellátása érdekében egy magánvezeték üzemel, amelyhez a Bérlemény kapcsolódik. A Bérbeadó a fenti kapcsolódásnak, a villamos energia továbbadásának, illetve az ezekhez kapcsolódó szolgáltatásoknak a feltételeivel kapcsolatban a magánvezeték fenntartójával szerződést kötött.

In order to supply the Premises with electricity, a private cable is operated to which the Premises are connected. The Landlord entered into an agreement with the cable operator in relation to the terms and conditions of the above connection, the transfer of electricity and the provision of the relating services.

13. ÉRTESÍTÉSEK

13. NOTICES

- 13.1 Minden, a jelen Szerződés értelmében a Bérő vagy a készfizető Kezes (ha van ilyen) részére átadandó vagy kézbesítendő, követelést vagy tájékoztatóst tartalmazó értesítés akkor tekinthető szabályosan és érvényesen átadottnak vagy kézbesítettnek, ha azt a Bérőnek vagy a készfizető Kezesnek címezték és személyesen vagy postai úton kézbesítették annak

Any claim or notice required to be served or delivered to the Tenant or the jointly and severally liable Guarantor (if any) under this Lease shall be considered duly and validly served or delivered if addressed to the Tenant or the jointly and severally liable Guarantor respectively and delivered personally or sent by post addressed to its registered

	székhelyére, illetve (a Bérletnek küldött értesítés esetén) a Bérletménybe.		office or (in the case of a notice to the Tenant) the Premises.
13.2	Minden, a Bérbeadó részére átadandó vagy kézbesítendő értesítést megfelelően és érvényesen átadottnak kell tekinteni abban az esetben, ha azt bérmentesített ajánlott vagy tértivevénnyel küldött levél útján küldik meg a Bérbeadónak, annak székhelyére vagy olyan egyéb címére, amelyről a Bérbeadó időről időre írásban értesíti a Bérletet.	13.2	Any notice required to be served or delivered to the Landlord under this Lease shall be considered duly and validly served or delivered if sent by pre-paid registered mail or registered mail with acknowledgement of receipt addressed to the Landlord at its registered office or such other address about which the Landlord may from time to time inform the Tenant in writing.
13.3	Az értesítést és közlést kézbesítettnek kell tekinteni a feladástól számított 5. (ötödik) napon, valamint akkor is, ha a tértivevényen „nem kereste”, vagy „a címzett ismeretlen” vagy „elégtelen, azonosíthatatlan cím” jelzés szerepel, vagy amennyiben a küldemény átvételét a címzett megtagadta, illetve a címzett a küldeményt átvette, de a tértivevényt nem, vagy nem megfelelően írta alá.	13.3	Any notification or declaration shall be considered as delivered on the fifth (5 th) day as from sending also in the case of the acknowledgement of receipt returns with a note “the addressee did not look for it” or “addressee unknown” or “insufficient, unidentifiable address”, or if the takeover of the mail was refused by the addressee, or if the addressee took over the mail but the acknowledgement of receipt was not or not appropriately signed.
13.4	Az elektronikus úton kiállított számla kézbesítettnek (befogadottnak) tekintendő, ha azt a Bérlet részére a jelen szerződésben rögzített – ennek hiányában a cégjegyzékben foglalt – elektronikus elérhetőségére megküldték, vagy a Bérlet azt a Bérbeadó által alkalmazott közreműködő szolgáltató útján letöltötte. Amennyiben Bérlet a számla megadott határidőben való letöltését elmulasztja, a számla kiállításáról és letöltési lehetőségről tájékoztató e-mail elküldésével egyidejűleg tekintendő kézbesítettnek (befogadottnak). Bérlet e-mail elérhetőségének megváltozását köteles előzetesen, írásban bejelenteni a Bérbeadó részére, ennek elmulasztásából eredő következményeket Bérlet viseli.	13.4	An invoice issued by electronic means shall be deemed delivered (received) if the Tenant has downloaded it in the electronic invoicing system designated by the Landlord. If the Tenant fails to download the invoice, it shall be deemed delivered (received) at the time of sending the e-mail informing about the issuance of the invoice and the possibility of downloading sent by the invoicing system. Tenant shall be obliged to notify the Landlord in advance in writing of any change in its e-mail address, and the Tenant shall bear the consequences of its failure to do so.
14.	A MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA	14.	MODIFICATION OF THE AGREEMENT
	A jelen Szerződést csak írásban lehet módosítani.		This Lease may only be amended in writing.
15.	A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, FELMONDÁS	15.	TERMINATION OF THE LEASE
15.1	A Szerződés a Bérleti Idő lejártával, bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével, a teljesítés lehetetlenné válásával, a Felek közös megegyezésével, illetve a jelen Szerződésben meghatározott elállással, illetőleg felmondással szűnhet meg.	15.1	The Lease may terminate by the expiry of the Lease Term, the cessation of either Party without a legal successor, the impossibility to perform, the mutual agreement of the Parties, or by rescission or termination as set out herein.
15.2	A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó és a Bérlet közötti jogviszony abban az esetben is megszűnik a határozott idejű Szerződés utolsó napján, ha a Bérlet – anélkül, hogy a Bérleti idő a jelen Szerződésben meghatározottak szerint meghosszabbodna, vagy a Felek a Szerződés meghosszabbításában írásban, külön szerződésben megállapodtak volna – továbbra is birtokában tartja a Bérletményt.	15.2	The legal relationship between the Landlord and the Tenant shall also terminate on the last day of the Lease Term if the Tenant continues to hold the Premises in its possession without the extension of the Lease Term as set out herein or in a separate written agreement of the Parties.

15.3	A Felek kizárják, hogy a Szerződés határozatlan idejű szerződéssé alakuljon át a Bérbeadó és a Bérlető ilyen tartalmú egybehangzó írásos megállapodása nélkül.	15.3	The Parties hereby exclude that the Lease transforms into an indefinite term lease without the mutual written agreement of the Landlord and the Tenant.
15.4	A Szerződést a Bérleti Idő alatt egyik fél sem szüntetheti meg rendes felmondással.	15.4	The Lease cannot be terminated by way of ordinary termination by either party during the Lease Term.
15.5	Bérbeadói felmondás	15.5	Termination by the Landlord
	Az itt szereplő vagy a Bérbeadó részére a jelen Szerződés alapján egyébként rendelkezésre álló bármely felmondási vagy egyéb jog vagy lehetőség sérelme nélkül, amennyiben és amikor a Bérleti Idő alatt a Szerződés alábbi Bérlető általi súlyos megszegése fordul elő, feltéve, hogy nyolc (8) napos határidő kitűzésével felszólította a Bérletőt a teljesítésre és ezen határidő eredménytelenül telt el:		Without prejudice to any other right, remedy or possibility herein set out or otherwise available to the Landlord if and whenever during the Lease Term, provided that the Landlord requested the Tenant to comply with the Lease within an eight (8) days' period and this deadline expired without performance, the following material breach of the Lease by the Tenant occurred:
15.5.1	a bérleti díj vagy bármely egyéb összeg (beleértve többek között a felmerült költségeket, kötbéreket és kártérítést), melyet a jelen Szerződés előír, illetve azok bármely része az esedékességét követő tizennégy (14) napon belül nem kerül megfizetésre;	15.5.1	the rents or any other sums (including inter alia expenses, contractual penalties and damages) reserved by this Lease or any part thereof shall be unpaid for fourteen (14) days after becoming payable;
15.5.2	a Bérlető bármely oknál fogva nem teljesíti a jelen Szerződésben foglalt (külön felmondási okként nem nevesített) bármely lényeges kötelezettségét, vagy a jelen Szerződés bármely egyéb rendelkezését; és a kétségek elkerülése végett a Bérletőnek bármely és minden kötelezettsége a jelen Szerződés alapján lényeges kötelezettségnek minősülnek;	15.5.2	the Tenant fails for any reason to perform any of its material obligations or other term set out in this Lease (which failure is not specifically designated herein as a termination event), for avoidance of doubt any and all obligations of the Tenant under this Lease are of material obligation on the Tenant;
15.5.3	a Kezes (amennyiben van ilyen) megszegi a Kezesnek a jelen Szerződésben szereplő bármely kötelezettségét; a kétségek elkerülése végett minden esetben a Bérlető lényeges kötelezettsége a Szerződés értelmében, hogy a Bérbeadó számára készfizető Kezest biztosítson a szerződéssel teljes összhangban,	15.5.3	there is a breach by the Guarantor (if any) of any of the Guarantor's covenants set out in this Lease; for avoidance of doubt it is always the Tenant's material obligation under the Lease to provide the Landlord with a jointly and severally liable Guarantor in full accordance with the agreement;
15.5.4	a Bérlető, (vagy, ha a Bérletői pozícióban kettő, vagy több személy áll, a Bérletők bármelyike) ellen végrehajtást vezetnek a Bérleményben;	15.5.4	if Tenant (or where the Tenant comprises two or more persons in relation to any of such persons) suffers an enforcement in the Premises;
15.5.5	A Bérlető a jelen Szerződés – ideértve annak függelékait is – bármely rendelkezését súlyosan megszegi, ideértve, de nem kizárólagosan az alábbi eseteket:	15.5.5	the Tenant materially breaches any term of this Lease, including its schedules, including but not limited to the following cases:
	(i) az Engedélyezett Használatra vonatkozó rendelkezések megszegése;		(i) breach of the provisions regarding the Permitted Use;

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> (ii) Bérleményben a Bérbeadó engedélye nélkül végzett bármilyen átalakítás; (iii) törvényes zálogjoggal kapcsolatos rendelkezések megsértése; (iv) a Házi rend megsértése; (v) Bérbeadó karbantartási munkálatok akadályozása; (vi) karbantartás nem vagy nem megfelelő elvégzése; (vii) mérőórák ellenőrzésének akadályozása; (viii) elidegenítésre vonatkozó rendelkezések megsértése; (ix) biztosításra vonatkozó rendelkezések megsértése; | <ul style="list-style-type: none"> (ii) any alteration in the Premises without Landlord's approval; (iii) breach of the provisions regarding statutory law; (iv) breach of the House Rules; (v) hindering of the Landlord's maintenance works; (vi) failure to perform or to duly perform maintenance works; (vii) hindering of the inspection of the meters; (viii) breach of the provisions regarding alienation; (ix) breach of the provisions regarding insurance; |
|---|--|

akkor a Bérbeadónak jogában áll, hogy felmondja a Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel, a Bérletnek küldött írásos felmondással.

then the Landlord is entitled to terminate the Lease with a notice period of fifteen (15) days served on the Tenant.

15.6 A Bérbeadó további felmondási jogai

15.6 Further termination rights of the Landlord

15.6.1 A Bérbeadó továbbá jogosult a Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel, azonban előzetes felszólítás nélkül is felmondani amennyiben a Bérlettel kapcsolatos csődeljárás, felszámolási eljárás, vagy végelszámolási eljárás megkezdésére vonatkozó hirdetményt tesznek közzé a Céglapjában, és/vagy az igazságügyért felelős minisztérium hivatalos lapjában.

15.6.1 The Landlord is furthermore entitled to terminate the Lease with a notice period of fifteen (15) days, without preliminary notice, if an announcement regarding the initiation of a bankruptcy, an insolvent liquidation or solvent liquidation procedure related to the Tenant has been published in the Company Gazette and/or the official journal of the ministry responsible of justice.

15.6.2 A Bérbeadó akkor is jogosult a Szerződést a tizenöt (15) napos felmondási idő betartásával, azonban előzetes felszólítás nélkül felmondani, ha a szerződésszegés olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól jelen Szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

15.6.2 The Landlord is also entitled to terminate the Lease by respecting a notice period of fifteen (15) days, without a preliminary notice, if the breach of contract shall be so material that it may not be expected from the Landlord to maintain the Lease.

15.7 A Szerződés Bérbeadó általi felmondását követően a Bérbeadónak jogában áll, hogy belépjen a Bérletbe, vagy annak bármely részébe. A bérleti jogviszony a felmondási idő lejártával teljes mértékben megszűnik, ez azonban nem érinti a Bérbeadónak a Bérlettel vagy a készfizető Kezessel (amennyiben van ilyen) szemben fennálló bármely jogát vagy lehetőségét, mely a jelen Szerződésben szereplő bármely kötelezettségvállalás korábbi megszegéséből ered. Jelen pont keretei között a Bérlet elismeri, hogy a Bérbeadó minden olyan

15.7

Following the termination of the Lease by the Landlord, the Landlord may at any time re-enter the Premises or any part of them. The Lease shall absolutely terminate at the end of the notice period, but without prejudice to any rights or remedies which may then have by the Landlord against the Tenant or the jointly and severally liable Guarantor (if any) in respect of any antecedent breach of any of the covenants set out in this Lease. For the purposes of this clause, the Tenant acknowledges that the Landlord may take all such reasonable steps

5

ésszerű lépést megtehet, mely a birtokbavételhez szükséges lehet annak érdekében, hogy minimalizálja azon veszteségeket, melyek a Bérbeadó oldalán felmerülhetnek.

as may be necessary to effect such re-entry so as to minimise such losses as may be incurred on the Landlord's side.

15.8 A Szerződés Bérbeadói felmondása esetén a Bérbeadó jogosult a Bérleti Idő fennmaradó részére járó Alap Bérleti Díjat egy összegben a jelen Szerződés megszűnésének napjára esedékességgel követelni a Bérletől.

In the case of the termination of this Lease by the Landlord, the Landlord is entitled to claim the Base Rent that would be due for the entire remaining Lease Term from the Tenant and such amount shall be due in a lump sum on the date of the termination of this Lease.

15.9 Bérleti felmondás 15.9

Termination by the Tenant

A Bérlet az alábbi esetben mondhatja fel a Szerződést:

The Tenant may terminate the Lease:

15.9.1 a Szerződés Bérbeadó általi súlyos megszegése esetén, amely során a Bérlet a felmondása előtt köteles a Bérbeadót írásban felszólítani, hogy a Szerződésben foglaltaknak megfelelően járjon el, és a felszólításában olyan ésszerű – de legalább hatvan (60) napos – határidőt köteles megszabni, amely alatt a Bérlet által kifogásolt állapot megszüntethető. Ha a Bérbeadó a Bérlet írásbeli felszólításában a fentiek szerint biztosított határidőn belül nem szünteti meg a kifogásolt állapotot, a Bérlet jogosult a Szerződést írásban hatvan (60) napos felmondási idővel felmondani.

15.9.1 in the case of a material breach of the Lease by the Landlord, during which the Tenant shall request the Landlord in writing to act in accordance with the Lease and in such notification it shall set a reasonable deadline during which breach can be remedied; however, such deadline cannot be less than sixty (60) days. If the breach is not remedied by the Landlord within the deadline, the Tenant is entitled to terminate the Lease in writing with a notice period of sixty (60) days.

15.10 A Bérlet megszűnésekor, függetlenül attól, hogy a Bérlet lejárat vagy egyéb ok miatt szűnik-e meg, a Bérlet kötelessége, hogy a Bérlet megszűnésének napján délután 17:00 óráig átadja a Bérleményt.

Upon the termination of the Lease, irrespective of whether the Lease is terminated due to expiry or for another reason, the Tenant shall be obliged to hand over the Premises on the date of the termination of the Lease by 5:00 pm.

15.11 A Felek megállapodnak, hogy a Bérlet a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén nem tarthat igényt a Bérbeadó általi elhelyezésre, cserehelyiségre.

The Parties agree that in the event that the Lease is terminated for whatever reason, the Tenant is not entitled to claim relocation by the Landlord or replacement premises.

16. A SZERZŐDÉSSZEGÉS EGYÉB JOGKÖVETKEZMÉNYEI 16.

FURTHER CONSEQUENCES OF BREACH OF CONTRACT

16.1 Amennyiben a Bérlet megszegi jelen Szerződés bármely rendelkezését, és szerződésszegését a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére a felszólításban foglalt határidőben nem orvosolja, a fenti határidő eredménytelen leteltét követően a Bérleményben a közművek lekapcsolhatók. A Bérlet tudomásul veszi, hogy ebben az esetben semmilyen jogorvoslatra vagy kártérítésre nem tarthat igényt a közművek lekapcsolásával kapcsolatban.

If the Tenant is in breach of any provisions of this Lease and fails to rectify such breach within the deadline set in the Landlord's written notice in this regard, the utilities in the Premises may be switched off following the unsuccessful expiry of the above deadline. The Tenant acknowledges that it shall not be entitled to any legal remedies or to claim damages in relation to such switch off of the utilities.

16.2 Amennyiben a Bérlet megszegi jelen Szerződés bármely rendelkezését, és szerződésszegését a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére a felszólításban foglalt határidőben nem orvosolja, a Bérbeadó a fenti határidő eredménytelen leteltét

If the Tenant is in breach of any provisions of this Lease and fails to rectify such breach within the deadline set in the Landlord's written notice in this regard, the Landlord shall be entitled to demand an amount equal to six (6) months gross Base Rent

követően jogosult kötbérként hat (6) havi bruttó Alap Bérleti Díjnak megfelelő összeget követelni a Bérletől, amely összeget Bérlet a Bérbeadó vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő nyolc (8) napon belül köteles egy összegben megfizetni Bérbeadó részére. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérlet szerződésszegésére tekintettel a Bérbeadó felmondja a jelen Szerződést, jelen 16.2 pont nem alkalmazandó, tekintettel a Bérlet 15.8 pontban foglalt fizetési kötelezettségére.

- 16.3 A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Bérlet szerződésszegése esetén Bérbeadó jogosult bármely jelen Szerződésben rögzített vagy jogszabály alapján fennálló jogorvoslati lehetőséggel élni, ideértve ezen jogorvoslati lehetőségek egyidejű alkalmazását.

17. RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Amennyiben a jelen Szerződés bármelyik rendelkezése bármikor bármilyen szempontból érvénytelennek vagy jogellenesnek minősül vagy azzá válik, az ilyen rendelkezést úgy kell tekinteni, mint amelyik független a jelen Szerződéstől, és a jelen Szerződés további rendelkezéseinek érvényességét, jogszerűségét vagy alkalmazhatóságát nem befolyásolja vagy csorbítja.

18. IGAZOLÁSOK

A jelen Szerződés felei ezzel igazolják, hogy a jelen Szerződés teljes egészében a Bérletre vonatkozik, és nem képezi részét egy nagyobb tranzakciónak vagy tranzakció-sorozatnak.

19. IRÁNYADÓ JOG / ILLETÉKESSÉG

A jelen Szerződésre és annak értelmezésére Magyarország joga az irányadó.

A felek visszavonhatatlanul és feltétel nélkül megállapodnak abban, hogy minden, a jelen Szerződésben – ideértve annak Függelékait is – foglaltakból eredő vagy azokkal kapcsolatban felmerülő vitás kérdésükkel kapcsolatban – ideértve egyebek mellett a bérleti jogviszonyt és a készfizető kezeli kötelezettségvállalásokat, ezek megszegését, felmondását, érvényességét vagy értelmezését is – a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választott Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat, mely saját eljárási rendje szerint jár el. A választott bírák száma három (3) kell, hogy legyen.

20. NYELV

A jelen Szerződés, ideértve annak Függelékait, mind magyar, mind pedig angol nyelven aláírásra került, a magyar és az angol nyelvű változatok közötti ellentmondás esetén a magyar nyelvű változatot kell irányadónak tekinteni.

21. ÉRTELMEZÉS

Amennyiben a Szerződés szövegéből vagy a szövegösszefüggésekből más nem következik:

from the Tenant as a contractual penalty following the unsuccessful expiry of the above deadline. The Tenant shall pay such amount to the Landlord in a lump sum within eight (8) days following the receipt of the Landlord's request in this regard. The Parties establish that if the Landlord terminates this Lease due to the Tenant's breach of contract, the present clause 16.2 shall not be applicable with regard to the Tenant's payment obligation under clause 15.8 above.

- 16.3 For the avoidance of any doubts, the Parties establish that in the case of a breach of contract by the Tenant, the Landlord is entitled to exercise any and all legal remedies available to it under this Lease or the applicable laws, including the simultaneous exercising of such legal remedies.

17. SEVERANCE

If at any time any provision of this Lease is or becomes invalid or illegal in any respect, such provision shall be deemed to be severed from this Lease but the validity, legality and enforceability of the remaining provisions of this Lease shall not be affected or impaired thereby.

18. CERTIFICATES

It is hereby certified that this lease is fully attributable to the Premises and does not form part of a larger transaction or of a series of transactions.

19. GOVERNING LAW / JURISDICTION

This Lease shall be governed by and construed in accordance with the laws of Hungary.

The parties irrevocably and unconditionally agree that any dispute arising out of or in connection with this Lease including any schedules thereof, including inter alia the Lease and the payment guarantee covenants, the breach, termination, validity or interpretation thereof, shall be exclusively settled by the Arbitration Court attached to the Hungarian Chamber of Commerce and Industry (Budapest) which shall proceed in accordance with its own Rules of Procedure. The number of arbitrators shall be three (3).

20. LANGUAGE

This Lease, including its Schedules, has been signed in both the Hungarian and the English languages, in the case of discrepancy between the Hungarian and the English versions, the Hungarian version shall prevail.

21. INTERPRETATION

Unless otherwise required by the text of the Lease or the context:

21.1	a több mint egy személy által vállalt kötelezettségek egyetemleges kötelezettségek;	21.1	obligations undertaken by more than a single person are joint and several obligations;
21.2	a Bérlet bármely kötelezettségvállalását arra nézve, hogy valamit ne tegyen, úgy kell értelmezni, hogy az kötelezettségvállalás arra nézve, hogy ilyen tettet vagy dolgot nem tesz, nem tesz lehetővé, és nem tűr el;	21.2	any covenant by the Tenant not to do an act or thing shall be construed as it is a covenant not to do or permit or suffer such act or thing;
21.3	a személyekre utaló kifejezések érvényesek a cégekre, vállalatokra, társaságokra és viszont;	21.3	expressions referring to persons shall apply to firms, companies and corporations and vice versa;
21.4	a Bérbeadó bármely olyan jogára való hivatkozás, mely a Bérletnyhez való hozzáféréssel vagy az oda történő belépéssel kapcsolatos, úgy értelmezendő, hogy kiterjed a Bérbeadó által felhatalmazott összes személyre, beleértve a megbízottakat, szakmai tanácsadókat, vállalkozókat, munkásokat és másokat, felszerelésekkel, berendezésekkel, gépekkel, és egyéb készülékekkel együtt, illetve azok nélkül is;	21.4	references to any right of the Landlord to have access to or entry upon the Premises shall be construed as extending to all persons authorised by the Landlord including agents, professional advisers, contractors, workmen and others and whether with or without equipment, plant, machinery and other apparatus;
21.5	bármely jogszabályra való hivatkozás (függetlenül attól, hogy az pontosan megjelölésre kerül-e, vagy sem) magában foglalja azon jogszabály bármely módosítását, kiterjesztését, vagy újrakodifikálását, mely az adott időben hatályos, és minden okiratot, határozatot, felszólítást, szabályzatot, utasítást, engedélyt és tervet, mely az adott időben elkészül, s melyet annak értelmében készítenek, bocsátanak ki, vagy amely érvényességét onnan származtatja;	21.5	any reference to a statute (whether specifically named or not) shall include any modification, extension, amendment or re-enactment of such statute for the time being in force and all instruments, orders, notices, regulations, directions, by-laws, permissions and plans for the time being made, issued or given thereunder or deriving validity therefrom;
21.6	a Felek egyetértének, hogy a jelen szerződés alkotja a felek közötti teljes megállapodást és az összes korábbi levelezés, szerződéstervezet és feltétel, valamint különösen az előbérleti szerződés érvényét és hatályát veszti a jelen szerződés aláírásával;	21.6	Parties agree that the present agreement constitutes the whole agreement of the parties and all former correspondences, draft agreement and heads of terms and especially the lease pre-agreement shall lose their validity and effect by signing the present agreement;
21.7	a Szerződés törzsszövege és a Szerződés Hatodik Függelékét képező Házirend közötti bármely eltérés esetén a Szerződés törzsszövegének rendelkezései az irányadóak.	21.7	in case of any discrepancy between the main text of the Lease and the House Rules being the Sixth Schedule of the Lease, the provisions of the main text of the Lease shall prevail.

22. JOGI KÖLTSÉGEK

Mindenkik fél köteles a jelen Szerződésből adódóan vagy azzal kapcsolatban felmerülő saját jogi költségeit és pénzügyi vagy egyéb tanácsadói díjait fedezni.

22. LEGAL COSTS

Each party shall bear their own legal costs and fees of their financial or other advisors arising from or in connection with this Lease.

23. SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

23.1 A Bérbeadó a Bérlet Szerződésben szereplő személyes adatait, és esettől függően egyéb olyan bérleti személyes adatokat, amelyeket a Bérletől szerez be a Szerződés megkötésével összefüggésben, adatbázisában dolgozza fel, tárolja és a személyes adatok védelmére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezeli.

23. PROTECTION OF PERSONAL DATA

The Tenant's personal data stated herein and, as the case may be, other personal data the Landlord receives from the Tenant in connection with the conclusion hereof shall be processed and stored in the Landlord's database and shall be handled in compliance with the legal regulations on personal data protection. The aim of the data processing is

Az adatkezelés célja a jelen Szerződés végrehajtása és teljesítése. Az adatkezelés elsődlegesen az érintett előzetes hozzájárulásán alapul.

- 23.2 A Bérbeadó által kezelt adatok köre: Bérelő képviselőjében eljáró személy adatai (név, e-mail cím). Bérbeadó jogosult az adatkezelés során adatfeldolgozót igénybe venni. A Bérelő a Szerződés aláírásával feltétel nélküli, kifejezett hozzájárulást ad a Bérbeadó részére ahhoz, hogy személyes adatait - a vonatkozó jogszabályi rendelkezések keretei között - a cél megvalósulásáig, de legkésőbb valamennyi Szerződéses kötelezettség teljesítéséig és a Felek közötti elszámolásig kezelje a Bérbeadó vonatkozó adatvédelmi szabályzatában meghatározottaknak megfelelően. Részletes adatvédelmi tájékoztatót az Házi rend függeléké tartalmaz.

the execution and performance of the present Agreement. The data processing is based primarily on the confirmation of the concerned person.

The data which are processed by the Landlord: The Tenant's representative's personal data (name, e-mail address). Landlord is entitled to have a data processor during the data processing. The Tenant hereby grants to the Landlord an unconditional and express consent to the processing of its personal data by the Landlord, by observing the relevant statutory regulations, until the fulfilment of the aim but not later than the fully performance of all undertakings laid down in the Agreement and the final settlement of the Parties in accordance with the applicable privacy policy of the Landlord. Detailed data protection rules are included in the attachment to the House Rules.

24. HATÁLYBALÉPÉS

A jelen Szerződés annak valamennyi szerződő fél általi aláírásakor lép hatályba, hacsak jelen Szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik.

A jelen Szerződés aláírásával kapcsolatban a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Felek a Szerződést különböző időpontokban írják alá, akkor a Szerződést úgy kell tekinteni, hogy az a későbbi aláírás napján jött létre.

Felek a jelen Szerződést elolvasás után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt jóváhagyólag aláírták.

24. ENTRY INTO FORCE

This Lease enters into effect upon the execution of this Lease by all contracting parties, unless expressly otherwise provided in this Lease.

The Parties establish in relation to the execution of this Lease that if the Lease is signed by the Parties on different dates, the Lease shall be considered as concluded on the date of the later signature.

After having read it, the Parties duly sign this Lease as being in full compliance with their will and intentions.


MAMMUT Zrt. as Landlord / mint Bérbeadó

Represented by / Képviseli: DALLA GRUA
Position / Tisztség: ASSET MANAGER
Date / dátum: 2023.05.17


West Health Kft. as Tenant / mint Bérelő

Represented by / Képviseli: L. BAKAI LÁSZLÓ
Position / Tisztség: ÜGYVEZŐ
Date / dátum: 2023.05.09.

