

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

A Magyar Állam által alapított **Fogyatékos Személyek Esélyegyenlőségéért Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (1071 Budapest, Damjanich utca 4., a továbbiakban: Társaság) tulajdonosi jogait gyakorló Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1133 Budapest, Pozsonyi út 56., a továbbiakban: MNV Zrt.) helyett és nevében tulajdonosi joggyakorló **Emberi Erőforrások Minisztériuma** (a továbbiakban: Alapító) az alábbi

Alapítói Határozatot

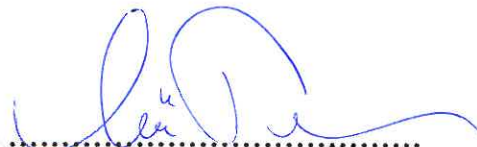
hozza:

VIII/2017. sz. Alapítói Határozat

Az Alapító a Társaság Alapító Okiratának 9.2.10. pontja alapján – a Társaság felügyelőbizottságának 102/2017. (V. 11.) számú határozatára is figyelemmel – a Társaság és az OPTIMA-A Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság között megkötendő bérleti szerződést a jelen Alapítói Határozat mellékletét képező szöveggel jóváhagyja.

Budapest, 2017. „0602” .”




.....
Emberi Erőforrások Minisztériuma
mint az Alapító képviselőjeként
Dr. Bathó Ferenc
gazdasági ügyekért felelős helyettes
államtitkár

Bérleti szerződés

Lease Agreement

Fedlap / Cover Sheet

1. Bérbeadó / Lessor:

OPTIMA-A Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely / Registered office at 1134 Budapest, Vái út 45.

Cg / Registration No: 01-09-864831

Adószám / Tax No.: 13527787-2-41

Képviselő / Representative: Nagy Viktor és/ and Vörös Ottó
ügyvezetők / managing directors

2. Bérlő / Lessee:

Fogyatékos Személyek Esélyegyenlőségéért Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely / Registered seat: 1071 Budapest, Damjanich utca 4.

Cg / Registration No: 01-09-978791

Adószám / Tax No.: 23808689-2-42

Képviselő / Representative: Gifló Henrik Péter ügyvezető/
Managing director

3. Bérlemény / Leased property:

Bérelt irodaterület/ Rented office area:

nettó 985,57 m² + 6,60 % közös területi szorzó, összesen
bruttó 1 050,62 m² a 2. emeleten

net 985.57. m² + 6.60 % add on factor, total gross of 1 050.62 m² on
the 2nd floor

nettó 533,14 m² + 6,60 % közös területi szorzó, összesen
bruttó 568,33 m² a 3. emeleten

net 533.14. m² + 6.60 % add on factor, total gross of 568.33 m² on the
3rd floor

Bérelt raktárterület/ Rented storage area:

nettó 99,48 m²

Bérelt Parkolóhely/ Rented Parking spaces

20 Parkolóhely/ Pcs.

- 4. Kezdő időpont / Date of commencement:** a Biztosíték rendelkezésre bocsátását követő 12. hét végéig, várhatóan 2017. szeptember 1./ Until the end of the 12th week following providing of the Security, predictably 1st September, 2017

5. Tartam / Term of the lease:

A kezdő időponttól 48 hónap

48 months from the date of commencement

Szerződés lejáratára várhatóan: 2021. augusztus 31.

Expiry date: predictably on 31st August, 2021

6. Bérleti díj és Üzemeltetési költség / Rent and Operating costs:

Fizetendő az Átadás napjától

Payable from the Handover date

Bérleti díj/ Rent:

Iroda:	EUR 9,00 + ÁFA / m ² havonta
Office:	EUR 9.00 + VAT / m ² monthly
Raktár:	EUR 6,00 + ÁFA / m ² havonta
Storage:	EUR 6.00 + VAT / m ² monthly
Parkolóhely:	EUR 50,00 + ÁFA / parkolóhely havonta
Parking spaces:	EUR 50.00 + VAT/ pcs monthly
Összesen:	EUR 16 167,43 + ÁFA havonta
Total:	EUR 16 167.43 + VAT monthly

Üzemeltetési költség / Operating costs:

	HUF 950,00 + ÁFA / m ² havonta
	HUF 950.00 + VAT / m ² monthly
Összesen:	HUF 1 538 003,00 + ÁFA / monthly
Total:	HUF 1 538 003.00 + VAT / monthly

7. Értékbiztosítás / Value assurance:

Az Európai Központi Bank által közzétett rendelkezésre álló utolsó ismert, havi fogyasztói árindex (HICP- Harmonized Index of Consumer Prices EU 28)

The last available monthly Harmonised Index of Consumer Prices published by the European Central Bank (ECB- HICP EU 28) consumer price index

Vonatkoztatási hónap: az Átadás hónapja

Concerned month: the month of the Handover

8. Használat/ Use:

kizárólag irodai/ raktározási / parkolási célra

exclusively for office/ storage / parking purposes

9. Biztosíték / Security:

Mindenkori 3 havi Bérleti díj és Üzemeltetési költség ÁFA-val növelt összegének megfelelő értékű készpénzletét vagy bankgarancia a Bérő döntésének megfelelően a 4.11. pont rendelkezései szerint

cash deposit or bank guarantee in an amount equals to the total amount of 3 (three) months' relevant Rent and the Operating costs + VAT according to the Lessee's decision by the provisions of the Clause 4.11

Összesen: EUR 75 893

Total: EUR 75 893

10. Mellékletek / Annexes:

1. Bérlemény alaprajza / Floor Plan of the Leased Property
2. Bérő cégkivonata / Lessee's Company Registry Extract
3. Bérő aláírási címpéldánya / Lessee's specimen of signature
4. Bérbeadó cégkivonata / Lessor's Company Registry Extract
5. Bérbeadó aláírási címpéldánya / Lessor's specimen of signature
6. Tulajdoni lap másolat / Land registry sheet
7. Bankgarancia- minta / Sample of bank guarantee
8. Átadás- Átvételi jegyzőkönyv (később csatolandó) / Handover protocol (to be attached later)
9. Az épület energetikai tanúsítványa / Energy performance certificate of the building
10. Műszaki leírás / Technical description
11. Az Ingatlanra vonatkozó biztosítási kötvény kivonata / Extract of the insurance policy of the building
12. Házi rend / House Rules
13. Közjegyzői okirat minta / Sample of notarial deed
14. Bérbeadó Bérő által elfogadott ajánlata / The Lessor's offer accepted by the Lessee
15. Bérbeadói kialakítási munkák leírása / Description of Fit-out Works to be executed by the Lessor
16. Bérbeadói hozzájárulás székhely- használathoz / Consent of the Lessor for registration the Leased Property as registered office

1. Bérlemény / Leased Property

- 1.1 A Bérbeadó az ingatlannyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala által nyilvántartott, 26009/3 hrsz.-ú ingatlan, mely természetben a 1138 Budapest, Váci út 191. cím alatt található (az „**Ingtalan**”). A Bérbeadó az Ingatlanon üzlet- és irodaházat létesített (az „**Épület**”).

Lessor is the sole owner of the property - lot number 26009/3 filed with the Boureau District XIV of the Governmental Office of Budapest - situated at 1138 Budapest, Váci út 191 (the “**Property**”). On this Property a commercial and office building was established by the Lessor (the “**Building**”).

Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet egész tartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak, továbbá azért is, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Kijelenti továbbá, hogy rendelkezik valamennyi szükséges hatósági jóváhagyással és engedéllyel, amely az Ingatlan zavartalan és jogszabályoknak megfelelő hasznosításához szükséges.

The Lessor warrants that the leased object is during the entire period of the lease suitable for proper use, meets the requirements of the Lease Agreement and furthermore that third parties have no rights with respect to the leased object, which restricts or prevents the use by Lessee. The Lessor confirms that he has all required official approval and permit undisturbed and legal to utilize the Building.

- 1.2 A Bérbeadó bérbeadja, a Bérlet pedig bérbeveszi a jelen szerződés 1.1 pontjában megjelölt Épületben található, jelen szerződés Fedlapjának 3. pontjában közelebbről meghatározott Bérleményt. A Bérleményt az alaprajzon (1./mellékletben) piros vonal jelöli. A jelen szerződésre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban “Ltv.”) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban “Ptk.”) rendelkezései annyiban alkalmazandók, amennyiben jelen szerződés eltérően nem rendelkezik, és a jogszabályok az eltérést megengedik.

Lessor shall let and Lessee shall lease the Leased property, situated in the Building mentioned in Clause 1.1, specified in Clause 3 of the Cover sheet. The Leased Property is indicated on the floor-plan in Annex 1 by a red frame. The provisions of Act LXXVIII of 1993 on the Lease of Apartments and Premises (hereinafter: “Ltv”) and the Act V of 2013 on Hungarian Civil Code (hereinafter: “Ptk”) shall be applied to the material legal relation unless otherwise provided in this agreement and such deviation is permitted by the law.

- 1.3 A Bérlemény kizárólag a Fedlap 8. pontjában megnevezett célokra kerül kiadásra. A használati mód bármilyen megváltoztatásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulására van szükség. Bérbeadásra kizárólag a belső tér, és nem a külső felület kerül. Bérlő a Bérlemény területének meghatározásával (lásd 3.3 pont) tisztában van. A Bérbeadó által használt területmeghatározási módszertől eltérő meghatározásból eredő a Bérlemény jelen szerződésben rögzített területétől való eltérések okán Bérlő igényt nem támaszt.

The Leased Property shall be leased only for the purposes described in Clause 8. of the Cover sheet. Any modification of the purpose of use shall be subject to Lessor's written approval. Only the inner space shall be the object of the lease, not the outer surface. Lessee is aware of the definition of the area of the Leased Property (see Clause 3.3). Lessee shall not enforce a claim based on a discrepancy between the size of the Leased Property established by the Lessor (using a certain method) and its size established by another method.

- 1.4 A Bérlő kizárólag a Bérbeadó által írásban jóváhagyott cégtábla-specifikációnak megfelelő cégtáblákat jogosult elhelyezni a Bérleményben, illetve az Épület erre kijelölt helyén; további feliratok más helyeken történő elhelyezéséhez különösen, ha azok reklámcélokat szolgálnak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

The Lessee may only install signage in the Leased Property, respectively in the places specially designated for this purpose of the Building in accordance with the signage specification approved by the Lessor in writing; the placing of further signs or notices other spaces – especially for the purpose of advertisement – is subject to the prior written approval of the Lessor.

- 1.5 Bérlő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot és részletet, amelyre a jelen Szerződés aláírására vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt. Bérlő kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse az Épületet, illetve a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja az Épület, illetve a Bérlemény helyét és állapotát.

Lessee declares to have received all relevant information, data and details that are necessary for it to make the decision of signing this Agreement. Lessee declares furthermore that before signing the present Agreement, it was offered by the Lessor the opportunity to inspect the Building and the Leased Property and it is aware of and accepts the location and conditions of the Building and the Leased Property.

2. A szerződés tartama / Term of the lease

- 2.1 A jelen Szerződést a Felek határozott időtartamra kötik, amely időtartam a Bérlemény Bérlő általi birtokbavételétől (alábbiak szerinti **“Átadás Napja”**) számított 48. hónap hónap elteltével jár le a Fedlap 5. pontjában foglalt időpontban(**„Lejárat Napja”**).

This Lease Agreement is executed by the Parties for a definite period of time, the period of which commences on the day of entering into possession of the Leased Property by the Lessee (defined as hereunder the **“Handover Date”**) and terminate at the expiration of the 48th month defined in Clause 5 of the Cover Sheet (**„Expiry Date”**).

- 2.2 A Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony abban az esetben sem változik határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá, amennyiben a Bérlő a lejárat napját

követően a Bérleményt tovább használja.

Parties agree that the lease relationship shall not turn into a lease of indefinite period even if the Lessee continues to use the Leased Property after the expiry date.

3. **Átadás és Átvétel / Hand over and take over**

- 3.1 A Bérlemény átadásának időpontját a Bérbeadó határozza meg, mely időpont a Biztosíték rendezésére bocsátást követő 12. hét végéig, várhatóan 2017. szeptember 1. . A Bérlemény átadáskori állapotát tartalmazó átadási-átvételi jegyzőkönyvet Felek az Átadás Napján aláírják. Azok a nem lényeges hibák, amelyek a Bérlo üzleti tevékenységének folytatására nézve nem járnak hátrányos következménnyel és ilyen következmények nélkül kiküszöbölhetők, nem akadályozzák a Bérleménynek a Bérlo részére történő átadását, azonban a Bérbeadó köteles ezen hibákat késedelem nélkül kijavítani. Az átadás-átvételen történő megjelenés a Bérlo lényeges kötelezettsége. A meg nem jelenés a Bérlo fizetési kötelezettségét nem érinti. Meg nem jelenés esetén a Bérbeadó a Szerződést 5 napos póthatáridőt tűző előzetes írásbeli felszólítást és annak eredménytelen leteltét követően a hónap utolsó napjára felmondhatja, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

The hand over and the take over of the Leased Property shall determine by the Lessor which date shall be until the end of the 12th week following providing of the Security, predictably 1st September, 2017. A handover-takeover protocol containing a description of the status of the Leased Property shall be signed by the Parties on the Handover Date. Any non-essential defaults, which do not have any detrimental effects on the business activities of the Lessee or may be eliminated without having such effect, shall not prevent the Leased Property from being handed over to the Lessee; however the Lessor shall repair these minor defects without delay. Lessee's participation at the handover and takeover is an essential obligation of the Lessee. The non-participation of Lessee at the hand over and take over shall not affect whatsoever its payment obligation. If Lessee does not participate, Lessor shall be entitled to terminate the Lease Agreement following prior written notice and expiry of 5 days' grace period without handover by the last day of the month, the termination period may not be less than 15 days.

- 3.2 Ha a Bérbeadó és a Bérlo az átadásra alkalmasság 3.1. pont szerinti közlésétől számított két héten belül, annak fennállásáról vagy fenn nem állásáról nem tud megegyezni, akkor ebben a kérdésben mindkét félre nézve kötelezően a Budapesti Műszaki, Könyv- és Adószakértői Intézet (1027 Budapest, Fő u. 70-78.) dönt. Amennyiben az Intézet megállapítja, hogy a Bérlemény alkalmas az átadásra, úgy a Bérlo köteles a Bérleményt átvenni és a Szerződés szerinti fizetési kötelezettségeit az eredeti Átadás Napjától teljesíteni.

Should the Lessor and the Lessee be unable to agree on the availability of the Property within two weeks following the Lessor's notification on the suitability of the Property to be handed over defined in Clause 3.1 such dispute shall be resolved with binding force for both parties the Technical, Bookkeeping and Tax Expert Institute of Budapest (1027 Budapest, Fő u. 70-78.). If the Institute establishes that the Leased Property is suitable to be handed over, then the Lessee shall be obliged to take over the object of the lease and to meet its payment obligations according to the Lease Agreement as from the original Handover Date.

- 3.3 A Bérlemény átadására az 1. számú melléklet szerinti alaprajznak és a 15. számú

mellékletnek megfelelő állapotban kerül sor. A Bérlemény minden részének területét az ablakok belső felületétől, illetve a külső falak és a Bérleményt a többi bérlő bérleményétől elválasztó válaszfalak belső felületétől kell számítani, és a Bérlemény magába foglalja annak minden hozzátoldott részét és változtatását, illetve fejlesztését, valamint ezen felül az alábbiakat: az Épület külső falainak belső oldalán valamint a Bérleményen belül található bármely szerkezeti- és főfalon vagy oszlopon található vakolatot, festést, tapétát és dekoratív burkolatot, kivéve ezen falaknak és oszlopoknak más részét; a Bérleményen belül található nem szerkezeti és nem főfalakat, oszlopokat; a Bérleményen belüli padlót és padlóburkolatot; a Bérleményen belül található álmennyezet minden részét; a Bérleménybe nyíló vagy azon belül található ajtókat, ajtókilincseket és -zárakat és ajtókereteket; és minden a Bérleményen belül található berendezést, felszerelést különösen a szaniter-, valamint forró- és hidegvíz szolgáltató berendezést (kivéve olyan, a Bérleményen belüli berendezéseket, amelyek nem a Bérleményt vagy nem kizárólag a Bérleményt szolgálják (pl. közös közmű vezetékek).

The Leased Property will be handed over according to the floor plan as Annex no. 1 and Annex no. 15. The Leased Property shall include each and every part thereof as measured from the internal pane of the windows or the internal face of any external walls or partition walls separating the Leased Property from those of other lessees and all additions and alterations improvements thereto and shall also include the following: the plaster and decorative finishes applied to the interior of the external walls of the Building and to any structural or load-bearing walls and columns within the Leased Property but no other part of any such walls and columns; the entirety of any non-structural or non-load-bearing walls and columns within the Leased Property; the floors and flooring within the Leased Property; all parts of the suspended ceilings within the Leased Property; the doors, door furniture and door frames of or within the Leased Property; and all equipment and accessories, especially sanitary and hot and cold water apparatus within the Leased Property other than such equipment within the Leased Property, that do not or exclusively serve the Leased Property (e.g. common service media).

3.4 A Bérbeadó csak akkor köteles a Bérleményt a Bérlőnek az Átadás Napján átadni, ha a Bérlő teljesíti a következő feltételeket:

The Lessor will only be obligated to hand over the Leased Property to the Lessee on the Handover Date on the condition that the following conditions are fulfilled by Lessee:

- A Bérlő a jelen Szerződésben előírt Biztosítékot a Bérbeadó rendelkezésére bocsátotta; és

the Lessee has provided the required Guarantee to the Lessor; and

- A Bérlő a Szerződés 10.2 pontjában írt, a Bérlemény kiürítésére vonatkozó nyilatkozatot a Bérbeadó részére átadta.

the Lessee has handed over the declaration on vacation of the Leased Premises as defined in Section 10.2 of this Agreement.

4. Bérleti díj és Üzemeltetési költség / Rent and Operating costs

4.1 A Fedlap 6. pontjában megjelölt Bérleti díj a felek megállapodásának eredménye, melyet mindkét fél méltányosnak tart. A Bérleti díj, az Üzemeltetési és egyéb

költségek levonás és beszámítás vagy ellenkövetelés nélkül havonta előre kerülnek megfizetésre. A Bérlo a Bérleti díj, az Üzemeltetési és egyéb költségek, valamint az ÁFA fizetésére a bérlet kezdő időpontjától (Fedlap 4. pont) köteles. A Bérleti díj euróban (EUR); az Üzemeltetési költség magyar forintban (HUF) kerül meghatározásra. A Bérlo - az óvadék összege megfizetésén kívül - valamennyi fizetési kötelezettségét magyar forintban (HUF) teljesíti. Az előírt EUR összegekre irányadó forint árfolyamot a Bérbeadó a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett, a számlakiállítás napján érvényes deviza árfolyamból számítja.

The Rent specified in Clause 6 of the cover sheet was agreed upon by both parties and is deemed appropriate by both parties. The Rent, the Operating and other costs shall be paid without deduction, set-off or counterclaim on a monthly basis, in advance. The obligation to pay Rent, Operating and other costs and VAT shall commence as of the commencement date (Clause 4 of the cover sheet). The Rent shall be determined in Euro (EUR) and the Operating and other cost shall be determined in Hungarian forint (HUF). The Lessee shall perform all its payment obligations (except the payment of the Security) in Hungarian Forints (HUF). The EUR-HUF currency rate, based on the rates published by the National Bank of Hungary (MNB) and valid on the invoicing date will be calculated by the Lessor.

4.2 Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a teljes irodaterületre vonatkozóan a mindenkor havi Bérleti díj 23%-ának megfelelő mértékű kedvezményt biztosít Bérlo részére a következő hónapokban:

- 2017. november
- 2018. február, május, augusztus, november
- 2019. február, május, augusztus, november
- 2020. február, május, augusztus, november
- 2021. február, május, augusztus

The Parties hereby agree that the Lessor grants Lessee a 23% Rent reduction in regard of the rented office area in the following months:

- November, 2017
- February, May, August, November, 2018
- February, May, August, November, 2019
- February, May, August, November, 2020
- February, May, August, 2021.

A Bérlo a kedvezményes hónapok alatt is köteles a kedvezménnyel csökkentett havi irodabérleti díjak (77%); a teljes raktár és parkoló bérleti díjak, valamint a teljes Üzemeltetési költségek megfizetésére. Amennyiben a Szerződés a Bérlonek felróható okból megszűnik, vagy Bérbeadó Bérlo szerződésszegő magatartása miatt rendkívüli felmondással szünteti meg a bérleti idő lejáratát előtt a Szerződést, abban az esetben a Bérlo köteles a kedvezmény időarányos részét visszafizetni.

During the discounted months the Lessee shall pay the monthly reduced office Rents (77%) as well as the total amount of the Rent of storage and parking spaces and the Operating costs. Should the Lessee terminate the Lease Agreement for any reason attributable to the Lessee, or the Lease Agreement expires due to the fault of the Lessee, the time proportional part of the Discount shall be reimbursed by the Lessee.

Felek megállapodnak, hogy Bérő a jelen pontban foglalt kedvezményekre abban az esetben jogosult, amennyiben nem áll fenn a Szerződés 11.2 pontjában foglalt bérbeadói felmondási ok, azaz a Bérő nem áll szerződésszegő pozícióban, valamint a Szerződés érvényben és hatályban van.

The Parties agree that the Lessee shall be entitled to the discounts agreed upon the present Clause in case no reason for termination as set out under clause 11.2 of the Lease Agreement applies, i.e. Lessee is not in breach of contract and the Lease Agreement is in full force and effect.

- 4.3 Bérő a bérbe vett területek után az Épülettel és Ingatlannal kapcsolatban felmerülő, az alábbi 4.4 pontban felsorolt, a Bérőre a jelen Szerződés alapján áthárított terhek és a Bérbeadó által nyújtott, valamennyi bérő által közösen igénybe vett szolgáltatásokért Üzemeltetési költséget fizet, amely Üzemeltetési költség a Bérlemény bruttó alapterületének az Épület teljes bruttó alapterületéhez viszonyított arányában kerül kiszámításra, és amelyet ÁFA terhel (az "**Üzemeltetési költség**"). Üzemeltetési költség a Parkolókra és a Raktárra vonatkozóan nem fizetendő. Az Üzemeltetési költség évenkénti elszámolásának alapja a teljes Épületre vonatkozó tényleges Üzemeltetési költség.

Lessee shall pay service charges for the Leased Premises arising in connection with the Building and the Property including taxes and dues devolved to Lessee on the basis of this Lease Agreement and service charges for the services provided by Lessor and used by all the lessees, as listed in section 4.4 below. The service charges shall be calculated on a pro rata bases in accordance with the ratio of the gross Leased Area to the total area of the Building and shall be increased by the applicable VAT ("**Service Charges**"). Service Charges shall not be paid for the Parking Places and the Storage. The basis for the yearly settlement of the Operating costs is based on the actual Operating costs of the Building.

Az Üzemeltetési Költség előlegének összegét a Bérbeadó a 4.5 pontban foglaltak szerint egyoldalúan állapítja meg és azt Bérővel írásban közli. Az Üzemeltetési költség előlege a Bérleti Időszak első naptári évére a Bérlemény bruttó alapterületének négyzetméterére vetített **950,00 HUF** (kilencszázötven forint) /m²/hó + ÁFA.

The Lessor shall be entitled, at its sole discretion, to determine the advance amount of the Service Charges in accordance with Section 4,5 and shall inform the Lessee in writing thereof. For the first full calendar year of the Lease Term, the advance Service Charges shall be the HUF equivalent of HUF 950.00 (nine hundred and fifty Hungarian forint) /m²/month per square meter of the gross area of the Leased Property + VAT.

- 4.4 A felek szándéka, hogy a Bérleménnyel, az Épülettel és az Ingatlannal kapcsolatban fizetendő minden díj, költség, adó és egyéb kiadás az Üzemeltetési költségen keresztül a bérők által fizetendő. Az Üzemeltetési költség a Szerződés időtartama alatt az alábbi áthárított közterheket és a Bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokat („**Szolgáltatások**”) foglalja magában:

It is the intent of the parties that this Lease Agreement be absolutely net to the Lessor. During the term of this Lease Agreement, the Service Charges shall include the following public dues and services provided by the Lessor ("Services"):

- a) Az Ingatlanra, az Épületre és a Bérleményre vonatkozóan az Ingatlan mindenkor tulajdonosára a jogszabályok, hatósági vagy önkormányzati rendelkezések vagy határozatok által megállapított minden adót és közterhet, a Bérbeadóra kivetett társasági adó kivételével.

Any and all taxes and public dues concerning the Leased Premises, the Property and the Building determined by laws, decrees or orders (resolutions) set forth by authorities or local governments levied on the all time owner of the Property, except for the corporate income tax of Lessor.

Amennyiben a jelen Szerződés aláírását követően az előző bekezdésben leírt bármely kiadás összege megemelésre kerül, vagy ilyen jellegű újabb terheket állapítanak meg, akkor Bérbeadó jogosult az ilyen megnövelt vagy új terheket bevezetésük napjától kezdődően a bérlők között a bérlemények bruttó alapterülete és az Épület teljes bruttó alapterülete arányában megosztani. Ebben az esetben az Üzemeltetési költség előlegének összege az adott elszámolási időszak közben is növelhető.

Should the above public dues be raised after the signing of this Lease Agreement, or additional public dues are introduced, the Lessor shall be entitled to share the increased public dues between the lessees on a pro rata basis from the day of their introduction in accordance with the ratio of the gross area of their leased premises to the total gross area of the Building. In these cases the advance amount of the Service Charges might be increased during the settlement period as well.

- b) Az Ingatlan megfelelő fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges mindennemű észszerű, a piaci viszonyoknak megfelelő mértékű költség, ideértve többek között:

All reasonable charges required for the proper use and maintenance of the Property according to the market conditions, including but not limited to the following items:

- (i) A mindenkor új építményi értékre vonatkozó tűzkár-biztosítás, valamint megfelelő irodaház-felelősségbiztosítás, üvegtöréskár-biztosítás, viharkár- és vízvezetékkár-biztosítás költségei;

Fire insurance for the new building value, third-party liability insurance for the office building, insurance against glass breakage, storm and water-supply system damages;

- (ii) Víz- és csatornatisztítási díjak, szemétszállítási díj és kéményseprési díj, a közös helyiségek és a hozzátartozó mellékberendezések általános megvilágításával összefüggő költségek, beleértve a fogyasztók szükséges cseréjével kapcsolatos költségeket, valamint a kisebb áramzavarok elhárítási költségét (rövidzárlat, biztosítékok cseréje stb.), továbbá a hó eltakarításának költségei;

Cleaning fees of the water and sewage system, garbage collection fee and chimney sweeping fee, costs related to the general lighting of the common areas and the related

equipment, including the costs of replacing the burners and the costs of smaller electricity problems (short circuit, replacement of fuses, etc.), as well as the snow clearing costs;

- (iii) Kártevők elleni védekezés költsége, csatorna-dugulás elhárítása;

Costs of pest control and elimination of blocks in the sewage system;

- (iv) A közös helyiségek takarítási költsége (a külső felületeket is beleértve), a közös használatú vizesblokkok feltöltő anyagainak költsége, a házközösséget szolgáló összes berendezés, úgymint a klímaberendezéssel-, fűtéssel-, melegvízzel kapcsolatos berendezések, a tűz- és füstriasztó rendszerek, a kéménytisztítás és a felvonó üzemeltetési, karbantartási és hibajavítási költsége, továbbá valamennyi a házközösséget (az Épület bérloít) szolgáló általános berendezések költsége, ideértve a telekommunikációs közös költségeket is;

Cleaning of common areas (including the external surfaces), cost of filling up the materials in the common restrooms, use and maintenance costs of all the equipment serving the building community, such as air conditioning, heating, hot water equipment, fire and smoke alarm systems, chimney sweeping and elevator operation, maintenance and repair costs, and costs of all general equipment serving the building community (the lessees of the Building), including the common telecommunication costs;

- (v) A házközösséget szolgáló berendezések rendeltetésszerű működését szolgáló személyi és anyagi ráfordítások, különösen a karbantartók díjának költségei, ideértve a munka ellátásához szükséges felszerelések költségeit is, valamint az őrző-védő személyzet díjának és a recepció szolgálat díjának költségeit és egyéb vonatkozó kiadásait; (Bérbeadó fenntartja magának a jogot az ilyen típusú személyzet megbízására, valamint ezen megbízás átruházására), valamint a gázérzékelő rendszerek, beléptető rendszerek, videó megfigyelő, tűzoltó készülékek karbantartási-, hibajavítási költségei;

Costs of personal and material of the proper operation of the equipment serving the building community, especially fees related to the maintenance staff, including the costs of equipment required for the work, the fees of the security staff, the costs of receptionists and other related expenses. (Lessor reserves the right to appoint and mandate such staff or to assign and transfer the same), also the costs of maintenance and repair of the gas sensor system, entry system, video surveillance and fire distinguisher;

- (vi) Az Ingatlanon felmerülő fűtési, hűtési költségek;

Heating and cooling expenses of the Property;

- (vii) Vízszolgáltatási költségek (beleértve a melegvíz és az öntözés szolgáltatást is);

Water supply expenses (including hot water and watering the landscape, too);

- (viii) Az ingatlankezelés szolgáltatás nyújtására vonatkozó díj költsége;

The cost of fee related to the property management;

- (ix) Az Épület karbantartásával, javítási munkáival, üzemeltetésével és

hasznosításával kapcsolatos hatósági és önkormányzati előírások betartásából eredő minden kiadás;

All costs related to the observance of official and local government regulations regarding the maintenance, repair, operation and use of the Building;

- (x) Parkosítás, külső felületek, utak, járdák karbantartása, javítása és felújítása;

Landscaping, repairing, maintenance and restoration of outer surfaces, roads and pavements;

- (xi) Az épületszerkezettel kapcsolatos rendszeres karbantartási költségek, ideértve a tisztasági festéseket is;

The costs of the regular building maintenance, including paintwork;

- (xii) A közös helyiségek, és az Épület egészét szolgáló berendezések villamos energia fogyasztása az irodaház havi energiafogyasztása alapján számított átlagár figyelembe vételével;

Electric-power consumption of the common areas and the machineries serving the whole Building, considering the average price calculated on the bases of the monthly energy consumption of the office building;

- (xiii) Minden környezetvédelmi előírással, bevallással kapcsolatos költség.

Costs arising in connection with all environmental specification or declaration.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az Üzemeltetési költségek által fedezett szolgáltatásokat a Bérbeadó jogosult harmadik személytől megrendelni és azokat továbbnyújtani a Bérelő felé (közvetített szolgáltatás).

Contracting Parties agree that the services covered by the Operating costs may be ordered by Lessor from a third party and mediated to Lessee (mediated service).

- 4.5 Bérbeadó az Üzemeltetési költség előleget egy éves elszámolási időszakra előre legkésőbb minden év május 1. napján becsléssel állapítja meg. Bérelő írásbeli kérelmére a Bérbeadó a Bérelő rendelkezésére bocsátja a becsült Üzemeltetési költségek részletes bontását az adott évre vonatkozóan.

Lessor shall be entitled to determine the advance amount of the Service Charges for a settlement period of one (1) year in advance on 1st of May of each year at the latest on the basis of estimated Service Charges. Upon the written request of the Lessee, the Lessor shall provide the Lessee with the annual analytical Service Charge accounts (spread sheet) for the given year.

- 4.6 Bérbeadó az adott éves elszámolási időszak (amely január 1-től december 31-ig tart) lezárását követően minden év május 1. napjáig (elszámolás napja) elkészíti és Bérelő részére átadja az adott elszámolási időszakra vonatkozó Üzemeltetési költségről szóló elszámolást, aki a tervezetre a kézhezvételtől számított 15 napon belül jogosult észrevételt tenni. Határidőben megtett észrevétel hiányában a tervezet elfogadottnak tekintendő. Az elszámolási különbözet nem vitatott részét Bérelő köteles határidőben megfizetni Bérbeadónak.

Following the closing of the given yearly settlement period (from 1st of January until 31st of

December), by 1st of May of each year of the term (day of settlement), the Lessor shall prepare and deliver to the Lessee the settlement of any credit or debit balance of the Service Charges regarding the given settlement period and the Lessee may comment on the draft within 15 days calculated from the date of receipt thereof. In the absence of any comment made by such due date, the draft shall deem accepted. The non-disputed part of the settlement difference shall be paid by the Lessee to the Lessor in due time.

- a) Amennyiben az adott éves elszámolási időszakra a Bérbeadónak a Bérelő által Üzemeltetési költség előlegként megfizetett összeg kevesebb, mint Bérbeadó által utóbb elszámolt, a Bérelő által az elszámolási időszakra fizetendő összeg, Bérelő köteles az adott elszámolási időszakra már kifizetett Üzemeltetési költség előlegén felül, a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla ellenében 30 (harminc) naptári napon belül megfizetni a két összeg különbözetét.

If the amount paid as advanced Service Charges by Lessee to Lessor for the given annual settlement period is lower than the amount calculated by the Lessor, then the Lessee shall pay the amount of the difference within 30 (thirty) days against the invoice issued by the Lessor between the amount of the estimated Operating cost prepaid by the Lessee and the amount of the Service Charge actually incurred by the Lessor.

- b) Amennyiben a Bérelő által az adott éves elszámolási időszakra Üzemeltetési költség előlegként kifizetett összeg meghaladja a Bérbeadó által elszámolt, Bérelő által fizetendő összeget, úgy a túlfizetés összege Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla ellenében a következő havi Üzemeltetési költségről kiállított számla összegébe beszámításra kerül.

If the amount paid as advanced Service Charges by Lessee for the given annual settlement period is higher than the amount calculated by the Lessor, then the amount of such overpayment invoiced by the Lessor shall be set off in the amount of the invoice issued regarding the following month's Service Charges.

Bérbeadó a Bérleti díj és Üzemeltetési költség túlfizetésekre, valamint az egyéb elszámolandó összegekre kamatot nem fizet.

The Lessor shall not pay any interest on the overpayments of the Rent and Operating cost and other sums shall be settled.

- 4.7 A kizárólag a Bérleményhez tartozó fogyasztási költségeket (így különösen az almérők által mérhető energiafogyasztás költségeit – "Egyéb költség"), valamint a telefonköltségeket a Bérelő köteles viselni.

The consumer costs, which can be associated with the Leased Property (particularly the costs of energy consumption, which can be measured by separate measuring instrument – "Other costs") as well as the telephone costs shall be borne by Lessee.

- 4.8 A Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. (a továbbiakban: Áfatörvény) 82.§ (1) bekezdése szerint a Bérleti díjra és az (Üzemeltetési költségekre eső általános forgalmi adót a mindenkori törvényes mértékben és módon számlázza ki.

The Lessor charges in accordance with Section 1 Paragraph 82, of the CXXVII Act of 2007 on VAT, to the Rent and to the Operating costs to the Lessee in the amount prescribed by the

prevailing laws.

A Bérleti díjat az Üzemeltetési költségekkel, illetve az általános forgalmi adóval együtt negyedévente előre kell a Bérbeadó által megadott bankszámlára megfizetni a Bérbeadó számlája ellenében, melyet Bérbeadó minden a tárgyi negyedév első napját megelőző hónap 15. napjáig állít ki, annak kiállítás dátumától számított tizenöt (15) napos fizetési határidővel. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó követelheti Bérlőtől a késedelemből adódó költségek kiegyenlítését, valamint a mindenkori törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetését.

The Rent and Operating costs, as well the VAT concerning the current quartal shall be paid on a quarterly basis in advance to a bank account specified by the Lessor within fifteen (15) days from the issue date of the Lessor's invoice (issued and sent to the Lessee until the 15th day of the previous month by Lessor). In case of a delayed payment the Lessor can demand from the Lessee all costs caused by the delayed payment and a default interest to the all-time legal amount.

- 4.9 Bérbeadó és Bérlő a Bérleti díj értékállóságában az alábbiak szerint kifejezetten megegyeznek. Az indexálás bázishónapja a Bérleti díjra vonatkozóan az Átadás Napjának hónapja. Az értékbiztosítás minden év január 1. napján az Európai Központi Bank által közzétett rendelkezésre álló utolsó ismert, havi fogyasztói árindex (HICP- Harmonized Index of Consumer Prices) segítségével utólag történik. Az index csökkenése figyelmen kívül marad. Amennyiben a fenti fogyasztói árindex nem kerülne közzétételre, abban az esetben azt a hivatalos helyen közzétett indexet kell az értékállóság alapjául venni, amely ennek az indexnek a legjobban megfelel. A Bérbeadónak az indexemelkedés következtében keletkező Bérleti díj emelési joga csak akkor szűnik meg, ha a Bérbeadó ezt a jogát az irányadó indexemelkedéstől számított 5 éven belül nem érvényesíti. A szerződésben megállapított Bérleti díj csökkenése, az index esetleges csökkenése okán kizárt. A Bérbeadó és a Bérlő ezen szerződéses értékállandósági kikötést, mint a jelen szerződés és a közöttük fennálló bérleti jogviszony lényeges ügyleti alapját és feltételét határozzák meg, melynek érvényessége az egész szerződés érvényességére kihat. A Bérleti díj indexálása először 2019 januárjában történik.

An express stability in the value of the Rent is agreed by the parties as follows. The concerned month for indexing the Rent is the month of the Handover Date. The indexation shall take place on 1st January once a year based on the last available monthly Harmonised Index of Consumer Prices published by the European Central Bank (ECB- HICP) consumer price index subsequently. Decrease of the index shall remain unconsidered. In case the above mentioned consumer price index shall cease to be published, the index published by an authority shall constitute the base for the ensuring of value which is the closest in meaning to the foregoing. The right of the Lessor to request the increase of the Rent caused by the increase of the index shall cease to exist only if this right is not exercised within 5 years of the respective increase of the index. The decrease of the Rent – due to decrease of the index - agreed in this agreement shall be excluded. The above condition concerning the stability of the value is deemed by the Lessor and the Lessee as significant basis for the existing lease, and the validity of such condition shall affect the validity of the entire agreement. The first indexation of the Rent takes place in January, 2019.

- 4.10 A Bérlő követeléseit a Bérbeadó követeléseivel szemben nem számíthatja be,

vele szemben visszatartási jogot nem érvényesíthet.

Lessee shall not be entitled to offset its claims from the Lessor's claims and to exercise the right of retention.

4.11 A Bérleti Szerződés biztosítékai: / Guaranties of the Lease Agreement

A Bérő választása szerint Óvadék (4.11.1. pont) avagy Bankgarancia (4.11.2. pont) szolgáltatására köteles a jelen pontban rögzítettek szerint. („Óvadék” és „Bankgarancia” együttesen a továbbiakban „Biztosítékok”)

The Lessee shall provide Security Deposit (Section 4.11.1) or Bank Guarantee (Section 4.11.2) on its own choice by the following terms: (“Security Deposit” and “Bank Guarantee” hereinafter referred to as jointly: “Guaranties”)

4.11.1. Óvadék alapítása és szolgáltatása / Establish and provide the Security Deposit

Felek jelen Bérleti Szerződéssel a Ptk. 5:95. § alapján 3 (három) hónap Bérleti díj és Üzemeltetési költség ÁFA-val növelt összegének megfelelő összegen kézzzálogjogot alapítanak Bérbeadó, mint zálogjogosult részére.

The Parties shall establish a possession lien to the Lessor as lien holder in an amount equals to the 3 month Rent and Operating costs + VAT under Section 5:95 § on Ptk with the present Lease Agreement.

A Bérő kötelezettséget vállal, hogy a jelen Szerződés megkötésétől számított 14 napon belül, de legkésőbb az Átadás Napjáig az Óvadék összegét a Bérbeadó bankszámlájára történő befizetéssel, vagy átutalással a Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

The Lessee shall be obliged to provide the amount of Security Deposit within 14 days from signing this Agreement, but until the Handover Date, the latest, by cash in or bank transfer to Lessor's bank account.

Felek rögzítik, hogy az Óvadék a Bérőnek jelen Szerződésből fakadóan fennálló kötelezettségeinek biztosítására szolgál (Bérleti Díj hátralékra, Üzemeltetési költség hátralékra vagy más, a jelen Szerződésben meghatározott fizetési hátralékra, késedelmi kamatokra, a természetes elhasználódást meghaladó állagromlásra, ki nem fizetett jelen Szerződés szerint bérő javítási költségek, vagy a Bérlemény Bérő általi, vagy Bérő érdekkörében eljáró személyek általi nem rendeltetésszerű használata miatt bekövetkezett károk, vagy egyéb okozott károk kompenzálására, a Szerződés megszűnése esetén a Bérlemény kiürítésének elmulasztása miatt keletkező költségek és díjak, az elvégzett beruházások és változtatások Szerződés szerinti eltávolításának elmulasztása stb.).

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadót, mint az Óvadék jogosultját az Óvadék tekintetében kielégítési elsőbbség illeti meg a Bérő minden más hitelezőjével szemben. A Bérbeadó az Óvadék összege után kamatot nem fizet.

The Parties shall declare that the Security Deposit has provided to secure the Lessee's obligations arisen from the present Lease Agreement (including but not limited to due Rent, due Service Charges, any other due payment defined in this Lease Agreement, any late payment interest, deterioration in excess of the natural tear and wear, unpaid costs of repairs falling into the

obligation of Lessee under this Lease Agreement, compensation for damages caused by improper use by Lessee or any other person acting in the Lessee's interest or compensation of any other damage caused, fees and costs of not vacating the Leased Premises in case of termination of this Lease Agreement, not dismantling the investments or alterations made in accordance with this Lease Agreement, etc.).

The Parties hereby expressly declare that the Lessor as Security Deposit holder has a claim priority against any other Lessee's creditors. The Lessor does not pay any interest for the Security Deposit.

4.11.2. Bankgarancia / Bank guarantee

A Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a jelen Szerződés megkötésétől számított 14 napon belül, de legkésőbb az Átadás Napjáig 3 (három) hónap Bérleti díj és Üzemeltetési költség ÁFA-val növelt összegének megfelelő összegű biztosítékot bocsát Bankgarancia formájában a Bérbeadó rendelkezésére a jelen Szerződés tartama plusz 90 (kilencven) naptári napos időtartamra. A feltétel nélküli, visszavonhatatlan és első felszólításra lehívható, magyarországi székhellyel rendelkező, jó hírű bank által kiállított Bankgaranciát a jelen Szerződés 7. számú mellékleteként csatolt szöveg szerinti formában kell benyújtani. A Bankgarancia a Bérbeadónak a Bérelő Bérleti szerződéssel kapcsolatos valamennyi kötelezettségre biztosítékkul szolgál (Bérleti díj hátralékra, Üzemeltetési költség hátralékra vagy más, a jelen Szerződésben meghatározott fizetési hátralékra, késedelmi kamatokra, a természetes elhasználódást meghaladó állagromlásra, ki nem fizetett jelen Szerződés szerint bérelői javítási költségek, vagy a Bérlemény Bérelő általi, vagy Bérelő érdekkörében eljáró személyek általi nem rendeltetésszerű használata miatt bekövetkezett károk, vagy egyéb okozott károk kompenzálására, a Szerződés megszűnése esetén a Bérlemény kiürítésének elmulasztása miatt keletkező költségek és díjak, az elvégzett beruházások és változtatások Szerződés szerinti eltávolításának elmulasztása stb.). Ilyen esetekben a Bérbeadó – a Bankgarancia összeget meghaladó esetleges igényeinek sérelme nélkül a Bankgarancia összegből közvetlenül kielégítést kereshet.

With the execution of this Lease Agreement, the Lessee shall provide the Lessor with a security within 14 days or until the Handover Date, at the latest, in an amount equals to the total amount of 3 (three) months' Rent and Operating costs + VAT in the form of a Bank Guarantee. The Bank Guarantee issued by a reputable bank based in Hungary shall be valid for the entire term of this Agreement plus 90 (ninety) calendar days. The Bank Guarantee shall be provided in accordance with the form attached as **Appendix No. 7** to this Agreement. The Bank Guarantee shall serve as security for any possible claims the Lessor may have in connection with the present Lease Agreement (including but not limited to due Rent, due Service Charges, any other due payment defined in this Lease Agreement, any late payment interest, deterioration in excess of the natural tear and wear, unpaid costs of repairs falling into the obligation of Lessee under this Lease Agreement, compensation for damages caused by improper use by Lessee or any other person acting in the Lessee's interest or compensation of any other damage caused, fees and costs of not vacating the Leased Premises in case of termination of this Agreement, not dismantling the investments or alterations made in accordance with this Agreement, etc.). In such cases the Lessor, without affecting its possible claims in excess of the amount of the bank guarantee, may seek satisfaction directly from the bank guarantee.

A Bérleti időtartamtól rövidebb időszakra érvényes Bankgarancia esetében Bérelő minden alkalommal a Bankgarancia érvényességének lejártá előtt legalább harminc (30) nappal köteles a Bérbeadó részére átadni a jelen pontban rögzített követelményeknek mindenben megfelelő újabb, a következő naptári évre vonatkozó Bankgarancia eredeti példányát. Ebben az esetben a Bérbeadó köteles a korábbi Bankgaranciát a Bérelőnek az új Bankgarancia átadásával egyidejűleg, de legkésőbb annak lejártát követő nyolc (8) munkanapon belül visszaadni.

In case of Bank guarantee valid for a shorter period than the Lease term, the Lessee shall hand over to the Lessor the original copy of the new Bank Guarantee issued in full compliance with provisions under this article for the consecutive calendar year, each time thirty days (30) ahead of the expiry of the Bank Guarantee.. The Lessor shall return the previous Bank Guarantee to the Lessee at the same time the handover of the new Bank Guarantee or within eight (8) workdays following its expiry at latest.

4.11.3. Közös szabályok az Óvadékra és Bankgaranciára / Common regulations for the Security Deposit and Bank guarantee

A Biztosítékot a Bérlemény szabályszerű visszaadása után legkésőbb 90 nappal a Bérelő rendelkezésére kell bocsátani, amennyiben bizonyos, hogy ebben az időpontban a bérleti jogviszonyból adódóan Bérbeadónak nem áll fenn követelése. Amennyiben a Bérbeadó a Biztosítékot igénybe veszi, a Bérelő köteles azt a Bérbeadó felszólítására legkésőbb 14 napon belül az eredeti összegnek megfelelően feltölteni, vagy kiegészíteni.

The Guarantee shall be returned within 90 days to the Lessee upon proper return of the Leased Property if the Lessor has no claims under the lease on the foregoing date. In case the Lessor intends to drawdown the Guarantee, the Lessee shall be obliged to fill it up or make it up according to the original amount within fourteen (14) days at the latest of the notification from the Lessor.

Bérelő jogosult a bérleti időszak alatt az átadott Biztosítékot bármikor Óvadékkal vagy Bankgaranciával kiváltani. Ebben az esetben a Bérbeadó köteles az eredetileg átadott Bankgarancia eredeti példányát visszaadni, vagy az Óvadékként kezelt összeget visszautalni Bérelő részére az új Biztosíték rendelkezésre bocsátását követő 7 (hét) munkanapon belül.

During the leased period the Lessee shall be entitled to replace the provided Guarantee any time by a Security Deposit or Bank Guarantee. In this case the Lessor shall be obliged to return the original copy of the Bank Guarantee handed over or reimburse the amount of the Security Deposit to the Lessee within 7 (seven) working days after the receipt the new Guarantee.

A Biztosíték fizetésére, pótlására illetve kiegészítésre irányuló kötelezettségek lényeges kötelezettségnek minősülnek. Amennyiben a Bérelő elmulaszt eleget tenni a Biztosíték kiegészítésére, illetve annak meghosszabbítására irányuló kötelezettségének, úgy a Bérbeadó jogosult a Bankgarancia teljes összegét lehívni és a lehívott összeget a továbbiakban a jelen Bérleti Szerződés Óvadékra vonatkozó szabályai szerint kezelni.

The payment, the replenishment the Guarantee shall qualify as material obligations. Should the Lessee fail to meet its obligations to replenish or to prolong the Guarantees, the Lessor shall be

entitled to call upon the total amount of the Bank Guarantee and to handle the amount called upon as Security Deposit under the present Agreement..

5. A Bérlemény állapota és felszereltsége / The condition and equipment of the Leased Property

- 5.1 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérelő részére, hogy a Bérlemény állapota a jelen Szerződés aláírásának időpontjában mindenben megfelel az 1.1 pontban meghatározott Ingatlanra kiadott jogerős használatbavételi engedély hatósági feltételeinek. Ezt, illetve az 1.1 pontban foglalt szavatosságot meghaladóan Bérbeadó semmiféle meghatározott állapotot, meghatározott minőséget, illetve a Bérlemény egy bizonyos célra való használatának alkalmasságát nem szavatolja. Amennyiben a Bérlemény átadása után a hatóság további feltételeket ír elő – különös tekintettel a Bérelő által folytatott tevékenységre – ezeket a Bérelőnek saját költségére kell teljesítenie, mely körben Bérbeadó fokozott együttműködésre köteles.

The Lessor declares and warrants to the Lessee that on the date of this Agreement the status of the Leased Property specified in Clause 1.1 fully meets the requirements of the authority regulations concerning the final permit to use as issued by the authority with respect to the property. Furthermore, the Lessor does not warrant for a specific condition, for a specific quality or possibility of exploitation above the aforementioned requirements of the Leased Property and the warranty under Clause 1.1. In case the authority requires new conditions after the hand over of the Leased Property – especially if those conditions become necessary as a consequence of the business activity of the Lessee – such conditions shall be provided by the Lessee on its own costs with the increased cooperation of the Lessor.

Bérbeadó kijelenti, hogy az Épületre, és eképpen a Bérleményre vonatkozó energetikai tanúsítványt beszerezte, mely a jelen Szerződés 9. számú mellékletét képezi.

The Lessor declares that he has procured the energy certificate regarding the building respectively the Leased Property, which is the Annex No. 9 of the present Agreement.

- 5.2 Bérbeadó és Bérelő megállapodnak, hogy Bérbeadó legkésőbb a Biztosíték rendelkezésre bocsátását követő 12. hét végére a 15. számú mellékletben foglalt kialakítási munkálatokat elvégzi saját költségére. A 15. számú mellékletben nem foglalt további munkálatok költségeit Bérelőnek kell viselnie. Az egyértelműség kedvéért a felek rögzítik, hogy a kialakítási munkálatok eredménye a Bérbeadó tulajdonában kerül.

The Lessor and the Lessee agree that the Lessor shall complete the fit out-works described in the Annex no. 15 at his own cost until the end of the 12th week following the providing of the security. The expenses of additional works not listed in the Annex no. 15 shall be borne by the Lessee. For the sake of clarity the parties record that the result of the fit-out belongs to the ownership of the Lessor.

- 5.3 A Bérelő felróható cselekedete, mulasztása, hibája, szerződésszegése vagy egyéb ilyen magatartása, továbbá a Bérbeadó által nem elfogadott módosítási igényei miatti késedelem a Bérbeadó késedelmét kizárja.

The Lessee's attributable act, omission, default, breach of contract or other similar behaviour,

furthermore, the delay occurred due to the fact that the Lessor denied the Lessee's request for technical alterations excludes the Lessor's delay.

6. A Bérlemény használata és karbantartása / Maintenance and use of the Leased Property

6.1 A Bérő köteles

The Lessee shall be obliged,

- a saját költségén, megtérítési igény érvényesítése nélkül a Bérleményt belülről mindenkor kifogástalan, jó állapotban fenntartani és karbantartani, és az összes javítást – amennyiben azok nem az Épület lényeges károsodásának helyrehozatalára szolgálnak – saját költségén elvégeztetni. A lényeges károsodásról a Bérő köteles a Bérbeadót vagy a házkezelőseget haladéktalanul írásban értesíteni;

to maintain the Leased Property from inside in perfect condition at its own costs, without a claiming for reimbursement, and to maintain and perform repairs at its own costs, notwithstanding prevention from serious damaging of the Building. Serious damages shall be reported by the Lessee to the Lessor or to the building management immediately in writing;

- b a Bérleményt a benne található berendezésekkel, ablakokkal, létesítményekkel, felszereléssel és a közös berendezésekkel és felszereléssel együtt rendeltetésszerűen használni, kímélően és ápolva kezelni, és a Bérleményt, beleértve a közös berendezéseket és felszerelést úgy használni, hogy az ne korlátozza az egész Épület használatát vagy a többi bérőt.

to use the Leased Property with the contained furnishings, windows, equipment and installations as well as the furnishings and equipment in common use as intended, in a cautious manner, and without hindering the use of the other Lessees or the entire Building.

- 6.2 A Bérőnek tilos az épületben veszélyes kémiai vagy olyan anyagokat tárolni és felhasználni, amelyek veszélyes vagy kellemetlen gőzöket vagy gázokat bocsáthatnak ki.**

It is not allowed for the Lessee to store or to use dangerous chemicals, devices or materials in the building, which could produce dangerous or unpleasant gas or vapours.

- 6.3 A Bérő szavatolja, hogy az emeleti födémek terhelése nem haladja meg az építésügyi hatóság által megengedett mértéket, valamint a 10. számú mellékletet képező Műszaki leírásban foglalt határértékeket, melynek tisztázása a Bérő kötelessége. A Bérő a használat során betartja az összes hatósági, különösképpen a tűzrendészeti és munkavédelmi szabályt, és úgy használja a Bérleményt, hogy az megfeleljen a törvényi, illetve hatósági előírásoknak. A Bérő mindenkivel szemben felel a mindenkor rendeltetésellenes használatból eredő károkért. A Bérő tevékenységéből eredő építésjogi, iparjogi vagy tűzrendészeti okokból szükséges építési munkálatok költségeit Bérő köteles viselni.**

The Lessee warrants that the maximum working load of the levels prescribed by the authority and the limits specified in the technical description in Annex no. 11 will not be exceeded, the clarification of which shall be performed by Lessee. During the use of the Leased Property Lessee will comply with all policies of authorities, especially fire prevention and labour safety

provisions, and that he will use the property within the frames prescribed by law and by the regulations of authorities. The Lessee shall be liable for all damages arising from non-compliance with the foregoing. In case construction measures become necessary on grounds of industrial and constructional law or of fire protection which are the consequence of the business activity of the Lessee, then the Lessee shall cover the costs of the necessary works.

- 6.4 A Bérelő felel azokért a károkért, amelyeket a Bérlemény átadása után ő, alkalmazottai, szállítói, illetve az épületben az ő érdekében tartózkodó személyek okoztak. A Bérelőt terheli a bizonyítás kötelezettsége, ha a kárt nem ő, alkalmazottja, szállítója, vagy látogatója okozta.

The Lessee shall be liable for damages, which are verifiably caused by him, his employees, suppliers, contractors and persons entering the building in its interest after the hand over of the Leased Property. In case the Lessee represents that the damages were not by him, his employees, suppliers, visitor caused, Lessee shall have the burden of proof.

- 6.5 A meglévő tápvezetékeket és szennyvízelvezetőket (elektromos, gáz-, víz- és szennyvízvezetékeket) csak olyan mértékben lehet használni, mely mellett nem lép fel túlterhelés. Többletszükséglet felmerülése esetén a Bérelő jogosult a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján a csővezetékeket saját költségén bővíteni. A bővítési munkálatok nem járhatnak a többi bérelő zavarásával. Meghibásodások és károsodások esetén a Bérelőnek gondoskodnia kell az azonnali kikapcsolásról és a Bérbeadó vagy meghatalmazottja azonnali értesítéséről. Ilyen esetekben az energiaellátás, különösen az áramfeszültség megváltozása nem jogosítja fel arra a Bérelőt, hogy kártérítést, bércsökkentést vagy a Bérleti díj elengedését követelje.

The basic services (electricity, gas, water, sewage) shall be used avoiding overload. In case there is need for an increased amount of the aforementioned services, the Lessee may, upon prior written approval from the Lessor, at its own costs extend the pipe system. The extension shall not disturb the other lessees. In case of an error or if damages occur the Lessee shall immediately switch off the equipment and notify the Lessor or its representative. In these cases the modification of energy supply, especially that of the power voltage shall not entitle the Lessee for reimbursement claims against the Lessor, or for the enforcement of claims regarding the decrease or exemption of the Rent.

- 6.6 Amennyiben a Bérelő a 6.1-6.5 pontban meghatározott kötelezettségeit írásbeli figyelmeztetés ellenére sem teljesíti, vagy azokkal késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat – anélkül, hogy ez Bérbeadó felmondási jogát érintené – a Bérelő költségére elvégeztetni. Fenyegető veszély esetén, vagy ha a Bérelő tartózkodási helye ismeretlen, előzetes figyelmeztetés nélkül is megtehetők a szükséges intézkedések.

Should the Lessee fail to fulfil its obligations under Clause 6.1 - 6.5 following a written notification, or a delay occurs, the Lessor shall be entitled to – without restricting his right to terminate this Agreement – have the required works carried out on costs of the Lessee. In the case of dangerous situation or if Lessee's place of residence is unknown the necessary measures may be carried out without a notification.

- 6.7 Az épületgépészet meghibásodása esetén, mint pl. a vízellátás zavarai, a gáz-, villany-, áram-, csatorna-, erőátviteli vezetékek és vízvezetékek törése, felvonók

vagy hasonló berendezések meghibásodása esetén a Bérlo semmilyen jogi követelést nem támaszthat a Bérbeadóval szemben, kivéve, ha a keletkezett kár Bérbeadónak felróható. A Bérbeadó azonban köteles minden szükséges intézkedést megtenni az azonnali segítségnyújtás és a hiba elhárítása, megszüntetése érdekében.

On grounds of defects occurring in the building such as breaking of pipes, or the breaking of gas-, electricity-, power-, sewage-, transmission or water pipes, cables; further failure of elevators or equipment similar to those, the Lessee shall not be entitled to raise any claim against the Lessor, unless the fault is attributable to Lessor. However the Lessor shall be obliged to take all steps in order to help the Lessee in troubleshooting.

- 6.8 A Bérbeadó nem felel azokért a károkért, amelyek külső beavatkozás folytán keletkeztek a Bérlo áruiban vagy berendezéseiben. Bérbeadó továbbá nem köteles megtéríteni az ennek következtében a Bérlo-nél felmerült esetleges elmaradt vagyoni előnyt, és a Bérlo-nél felmerült vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket függetlenül azok jellegétől, kivéve, ha ezeket a károkat a Bérbeadó szándékosan, vagy emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító magatartással okozta. A Bérbeadó felelőssége minden esetben az általa kötött, a szerződés tartama alatt fenntartott felelősségbiztosítás összegének erejéig áll fenn. Az épület vagyoni és felelősségbiztosítása a Bérlet időtartama alatt a Bérbeadó feladata. Az épületre kötött all-risk biztosítási kötvény kivonata a jelen szerződés 11. számú mellékletét képezi. Bérlo kötelezi magát, hogy a Bérleményében lévő saját ingóságaira (pl. bútorok, számítástechnikai-, irodai berendezések) vagyoni, míg tevékenységére általános felelősségbiztosítást köt, mely biztosítást a bérlet időtartama alatt fenntart. Szükség esetén a biztosítási kötvényt Bérlo köteles Bérbeadónak bemutatni.

The Lessor shall have no liability for damages, which have arisen in connection with outer acts damaging the products or the furnishing objects of whatever nature belonging to the Lessee. Moreover the Lessor shall not be obliged to bear any pecuniary advantage lost arisen in Lessee and the costs necessary for the mitigation or elimination of the financial losses arisen by the Lessee without their nature the Lessor causes the aforementioned damages intentionally of life, or harm to physical integrity or health. The liability of the Lessor shall be limited to the amount of the liability insurance concluded by the Lessor, which shall be maintained during the term of this contract. The extract of the all-risk insurance policy in regard to the building is the Annex no. 1 of the present Agreement. The property and liability insurance is the Lessor's task during the Lease Term. The Lessee is obliged to have any insurance on his own belongings in his Leased Property (eg.: furniture, computer, office equipments) and a liability insurance which insurances have to be upheld by the Lessee until the term of the present Lease Agreement. If needed the Lessee has to show the insurance policies to the Lessor.

- 6.9 Amennyiben a Bérlemény bármely, a Bérlo-nek nem felróható okból teljesen vagy részben ideiglenesen alkalmatlanná válik a rendeltetésszerű használatra, úgy az ennek bekövetkeztétől a Bérlemény helyreállításáig terjedő időre a Bérlo-t a Bérleti díj, Üzemeltetési költség (előleg) és a Egyéb költségek fizetésére vonatkozó kötelezettség nem terheli abban az arányban, ahogy a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan terület viszonyul a Bérlemény egész területéhez. A Bérbeadó az ilyen értesítés kézhezvételét követően köteles a rendeltetésszerű

használatra alkalmatlan Bérlemény-rész után a Bérő által már teljesített fizetéseket (Bérleti díj, a Üzemeltetési költség (előleg) és a Egyéb költségek) a következő számlában jóváírni.

In case the Leased Property or part of it, for any reason that is not attributable to the Lessee, becomes unsuited for the proper use, then for the period of time from its occurrence until the restoration of the Leased Property the Lessee shall not be obliged to pay such part of the Rent, the Common Operating costs and Other cost that is calculated pro rata according to the ratio of the area being unsuited for the intended use and the total area of the Leased Property. Following the receipt of such notification the Lessor shall set-off against the subsequent Invoice the payments already performed by the Lessee in connection with the part of the Leased Property being unfit for the intended use (Rent, Common Operating costs and Other costs).

- 6.10 A Bérbeadó a szolgáltatásokat vagy azok egy részét – a Bérőnek nyújtott tájékoztatást követően – visszatárhhatja, növelheti, bővítheti, megváltoztathatja vagy módosíthatja, amennyiben ezek során a Bérbeadó az okszerűségnek megfelelően jár el és a módosítás nem indokolatlan, továbbá nem akadályozza a Bérlemény rendeltetésszerű használatát és nem jár Bérő részére indokolatlan többletköltséggel.

The Lessor may – after prior notice to the Lessee – withhold, add to, extend, vary or alter the services or part of them provided that by doing so the Lessor acts reasonably in all circumstances, and the modification is not undue, and shall not hinder the proper use of the Leased Property, and not cause undue extra costs for the Lessee.

7. **Az ingatlanon történő módosítások / Constructional modifications to the property**

- 7.1 A Bérlemény bármilyen átépítéséhez vagy azt érintő építési munkához a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyre szűkséges. A Bérő fenntartási és karbantartási kötelezettsége (6. pont) ezekre a változtatásokra is kiterjed. Az építési engedélyt, hatósági és/vagy további engedélyeket a Bérő saját költségén szerzi be. A Bérő minden munkálatot valamennyi építésügyi hatósági és egyéb előírás pontos betartásával és iparjogosítvánnyal rendelkező szakiparosok révén köteles véghezvinni.

Constructional modifications of whatever nature or constructions on the Leased Property shall be subject to prior written permission from the Lessor. The maintenance obligations of the Lessee (Clause 6.) shall apply to such modifications as well. The Lessee shall provide for the building permit and/or other permits from authorities on his own expense. The Lessee shall have the works executed in full compliance with all regulations of the construction authority and other authorities, and by professionally qualified contractors possessing the necessary licenses.

- 7.2 A munkálatok során a Bérő csak olyan mértékben jogosult a közös használatú berendezéseket megterhelni, amennyiben az nem csorbítja a többi bérő vagy a Bérbeadó érdekeit. A Bérő az átépítések során mindenféle zavarástól köteles a Bérbeadót és a többi bérőt megkímélni. Amennyiben a zavarások elkerülhetetlenek, ezeket a lehető legalacsonyabb szinten kell tartani, és a munkálatokat csak a házkezelőséggel közösen megállapított időszakban lehet végezni.

The Lessee shall be obliged to avoid excessive use of the commonly used establishments and

equipments in order to avoid disturbance of the interest of the Lessor or the rest of the Lessees. The Lessee shall avoid disturbance of the other Lessees and of the Lessor during the reconstruction works. In case disturbance cannot be avoided, these shall be at the lowest level as possible, and works may be carried out only at times agreed upon with the building management.

- 7.3 A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa végzett átalakítási munkálatokkal kapcsolatban felmerült károkat saját költségén azonnal helyrehozza, illetve helyrehoztatja, és ezzel kapcsolatban biztosítja a Bérbeadó per- és kármentességét, különösen a többi bérelő igényeivel szemben. Az Épület közös részeit érintő szennyeződéseket azonnal el kell távolítani.

The Lessee undertakes to immediately compensate on its own expense for all damages which are connected to the construction works carried out on his request, and shall assume liability for claims and damages – especially those of other Lessees – against the Lessor in this respect. Lessee shall be responsible to remove immediately all dirt and garbage related to the common parts of the Building.

- 7.4 A Bérbeadó a Bérelő egyetértése nélkül is jogosult a rendeltetésszerű fenntartás, karbantartás és/vagy az épület és annak technikai berendezéseinek üzemben tartása érdekében az épületen javításokat, átépítési munkálatokat végezni, azonban Bérbeadó ebben az esetben is köteles Bérleőt a tervezett munkálatokról előzetesen, írásban értesíteni.

The Lessor shall be entitled to have improvements, repairs and constructional modifications carried out, which are necessary for the proper maintenance and/or preservation of the building and of its technical establishment of the Leased Property without the approval of the Lessee upon prior written notice to the Lessee.

- 7.5 Az Épület Háziarendjét jelen Szerződés 12. számú melléklete tartalmazza. A Bérbeadó jogosult a Háziarendet egyoldalúan módosítani, amely módosításról köteles a Bérleőt haladéktalanul, írásban értesíteni. A Háziarend szabályait és rendelkezéseit a Bérelő, illetve annak képviselői, alkalmazottai, látogatói, szállítói kötelesek betartani, és ezen érvényes Háziarend mindenkor jelen Szerződés részét képezi.

The House Rules in regard to the Building are attached hereto as Annex No. 12. The Lessor is entitled to modify this based on its own discretion, provided that the Lessor shall inform the Lessee on such modification immediately. The House Rules shall be observed and performed by the Lessee and its agents, employees, invitees, customers and contractors and all such House Rules in force shall be considered a part of the terms and conditions of this Agreement as if the same were embodied herein.

8. **Albérletbe adás, használat átadása, vállalkozás elidegenítése / Subletting, assignment of use, alienation of the business**

- 8.1 A Bérelő csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérleményt vagy annak részeit albérletbe adni, harmadik személy részére visszterhesen vagy ingyenesen rendelkezésre bocsátani, vagy egyébként bármilyen módon továbbadni, vagy a jelen szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket illetve magát a Szerződést részben vagy egészben bármilyen formában átruházni. A Bérbeadó teljesen szabadon dönthet a hozzájárulás megadásáról; hozzájárulási

kötelezettség semmilyen esetben nem áll fenn, azonban a hozzájárulását alapos ok nélkül nem tagadhatja meg. A továbbadás vagy az albérletbeadás azonban csak a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően történhet, és az albérleti szerződés tartama nem haladhatja meg a jelen Szerződés időtartamát.

The Lessee shall be entitled to sublet the Leased Property or parts of it, to place it at a third party's disposal, either with or without receiving consideration, to pass over the lease any other manner or form, or to assign the rights and obligations under this contract or the Agreement, in their entirety or in part, and in any form whatsoever only upon prior written approval from the Lessor. The Lessor shall be entitled to decide freely; there shall be no obligation of approval, however, the Lessor shall not be entitled to refuse the approval without substantiated cause. However, the Leased Property may be sublet only under the conditions of this contract and the term may not exceed the term of this Agreement.

- 8.2 Amennyiben a Bérelő vállalkozását vagy annak a Bérleményben működő részlegét elidegeníti, vagy cégformáját megváltoztatja, erről a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni köteles. Bérelő üzletrészeinek 50%-ot meghaladó mértékű változásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, aki azonban a hozzájárulását alapos ok nélkül nem tagadhatja meg. A Bérelő a vállalkozásának jogutódját illetve megszerzőjét a szerződés fenállásáról és annak tartalmáról tájékoztatja. Bérelő felel mindazon kárért, amely a fenti közlési illetve tájékoztatási kötelezettség megsértéséből ered.

Lessee shall notify Lessor in the case that Lessee alienates the enterprise or a part which is operated in the Leased property, or changes the legal form of the company. The previously written approval of the Lessor is required for the changes of share ration of the Lessee more than 50%; however the Lessor shall not be entitled to refuse the approval without substantiated cause. The Lessee shall inform the legal successor or the acquiror about the existence and terms and conditions of this Agreement. Lessee shall be liable for the damage arisen from the infringement of its obligation to inform and to notify.

9. **A Bérleménybe való bejutás / Entry into the Leased Property**

A Bérbeadó vagy meghatalmazottja az üzleti órákban a Bérelő előzetes értesítése mellett, és Bérelő rendes üzletmenetének megzavarása nélkül bármikor beléphet a bérelt helyiségekbe annak érdekében, hogy

The Lessor or his proxy holder may enter into the Leased Property any time during business hours with prior notification to the Lessee and without disturbance of the normal business of the Lessee:

- a előkészítse és elvégezze az átalakításokat, melyeket a Bérelő köteles tűrni,
in order to prepare and carry out constructional modifications, which shall be tolerated by the Lessee;
- b megtekintse a Bérlemény állapotát,
in order to observe the condition of the Leased Property;
- c megmutassa a Bérleményt leendő bérlőknek,
in order to show the Leased Property to persons interested in lease;
- d vagy bármilyen egyéb fontos okból.

on any other significant ground.

10. A bérleti jogviszony megszűnése / Termination of the lease

10.1 A bérleti szerződés megszűnik

The lease agreement shall be terminated:

- a a 2.1 pont szerinti bérleti idő lejártával;
if the term of the agreement specified in Clause 2.1. expires;
- b a 11 pont szerinti idő előtti felmondás következtében;
if the agreement is terminated before the expiry in accordance with Clause 11;
- c a Bérlemény megsemmisülésével (helyreállítási kötelezettség nem áll fenn), illetve ha a bérlet folytatásához az épületet vagy a Bérleményt teljes egészében vagy jelentős részben újra fel kellene építeni;
if the lease ceases to exist; (there shall be no obligation to replace the foregoing) as well as in case if for the continuation of this agreement the building or the Leased Property must be entirely or in significant parts rebuilt;

10.2 A Szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményből eltávolítani az összes ingóságát és a Bérleményt kitakarítva átadni. Az átadásnál a felek átadási jegyzőkönyvet készítenek, amelyet a Bérelő és a Bérbeadó aláír. A Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a Bérelő jelen pont szerinti kötelezettségét saját költségen közjegyzői okiratba foglalja a jelen Szerződés 13. számú melléklet tartalmának megfelelő formában.

Upon termination of the Agreement the Lessee shall return the Leased Property emptied of all movables and cleaned. Upon return a return-protocol shall be drawn up, and shall be signed by the Lessor and the Lessee. Lessee undertakes that the obligation of the Lessee according to the present Section shall be set in a notarial deed in the form as detailed in Annex 13 at its own cost.

10.3 Amennyiben a jelen Szerződés a Bérelőnek felróható okból vagy a Bérelő szerződésszegése következtében szűnik meg a bérleti időtartam lejáratá előtt, a Bérelő köteles 6 (hat) havi bruttó – a megszűnés időpontjában hatályos - Bérleti díj és Üzemeltetési költség összegének megfelelő összegű kötbért megfizetni Bérbeadónak a Bérleti Szerződés megszűnését követő 8 (nyolc) napon belül. A kötbér összege a 11.4 pontban foglalt kártérítés összegébe beszámít. Ebben az esetben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérelő a Bérleményből a Bérlemény területén lévő vagyontárgyakat nem szállíthatja el.

In case this Agreement terminates before the expiration of the term due to reasons within the control of the Lessee or as a result of the breach of agreement by the Lessee, Lessee shall be liable to pay to the Lessor a penalty of an amount equal to 6 (six) months gross Rent and Service Charges effective at the date of the termination, within 8 (eight) days after the termination of the Agreement. The sum of the penalty shall be included in the sum of the compensation for damages. specified in Clause 11.4. In this case the Lessee may not remove its properties from the Leased Property without the prior written consent of the Lessor.

10.4 A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő által elvégzett és az állag sérelme

nélkül el nem szállítható be-, hozzá- és átépítések és felszerelések megtérítés nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek, amennyiben a Bérbeadó másként nem rendelkezik. A Bérő köteles a Bérbeadó kívánsága szerint az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá a beépítéseket (pl.: faliszekrények) vezetékeket és kábeleket, különösen a számítógép-kábelhálózatot saját költségén eltávolítani és szabályszerűen ártalmatlanítani, illetve eltávolíttatni és szabályszerűen ártalmatlaníttatni.

Upon termination of the lease all construction and installation carried out by the Lessee and cannot remove without injury of the condition shall become the property of the Lessor, without an obligation of compensation, unless the Lessor stipulates otherwise. However, the Lessee shall be obliged upon request of the Lessor to restore the original conditions and to properly remove or have removed and eliminated, on its own expense, all built in objects (e.g. closets) pipes, cables, especially cables for IT purposes.

Bérbeadó és Bérő megállapodnak, hogy a Bérlemény tekintetében eredeti állapotnak az Átadás Napján felvett átadás-átvételi jegyzőkönyv szerinti állapotot tekintik, figyelembe véve a rendeltetésszerű használatból járó természetes elhasználódást.

The Lessor and Lessee agree that they consider the condition described in the takeover-handover protocol of the Handover Date as the original condition with regard to the Leased Property considering the normal tear and wear.

- 10.5 Amennyiben a Bérő a 10.2 és 10.4 pont szerinti kötelezettségeit nem, vagy nem határidőre teljesíti, a Bérbeadó jogosult a Bérő költségére a helyiségeket kitisztíttatni, adott esetben a kábeleket eltávolíttatni és szabályszerűen ártalmatlaníttatni.

In case the Lessee fails to fulfil its obligations, or does not fulfil those on the due date in accordance with Clause 10.2 and 10.4, then the Lessor shall be entitled to clean the rooms and all pipes and cables removed and eliminated on the Lessee's expense.

- 10.6 Amennyiben Bérő nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, illetve bármely 11. pontban felsorolt bérői szerződészegési eset bekövetkezése esetén Bérbeadó külön-külön, de választásától függően együttesen is jogosult:

In case Lessee fails to fulfil its obligations regarding the vacation and return of the Leased Property in compliance with the provisions of the above Sections, or any breach of contract defined under clause 11; the Lessor shall be entitled separately, or jointly – depending on his choice – to the following:

- a Bérlemény közüzemi szolgáltatásokkal történő ellátását szüneteltetni (azaz a gáz-, víz-, elektromos áram szolgáltatást, fűtő és légkondicionáló rendszereket kikapcsolni);

to suspend the utility supplies of the Leased Property (turn off the gas-, water- and electricity supplies, the heating and air-conditioner systems);

akár jogos önhatalommal a Bérleménybe behatolni és Bérőt a Bérleményből kilakoltatni, a Bérleményben lévő ingóságokat eltávolítani és tárolni, a

zárakat kicserélni és a Bérelő vagy a nevében eljáró bármely más személyeknek a Bérlemény területére való belépését megakadályozni;

to enter the Leased Property even with self-help and evict Lessee from the Leased Property, take away and store movable assets, change the locks and prevent the lessee or any of its representatives to enter the Leased Property;

megakadályozni a Bérlemény Bérelő általi további hasznosítását;

to prevent the further utilization of the Leased Property by the Lessee;

- végrehajtási eljárást kezdeményezni a Bérlemény kiürítése iránt a Bérelő által tett közjegyzői okirat alapján.

to start a judicial enforcement for vacating a Leased Property by the notarial deed made by the Lessee.

- 10.7 A Bérelő lemond arról, hogy e szerződés bármely okból történő megszűnése esetén mindenkor beruházásainak megtérítése iránti igénytel lépjen fel, kivéve a Bérbeadónak felróható esetben történő megszűnés esetét.

Lessee waives its right to raise a claim to validate the value of the alterations made upon termination of this contract, on whatever ground, except the termination occurred due to any reason attributable to the Lessor.

11. A Szerződés idő előtti felmondása / Termination of the Agreement before the expiry

- 11.1 Felek a Ptk. 6:339 § (2) bekezdésében szabályozott rendes felmondás jogát kizárják, jelen Szerződést rendes felmondással megszüntetni nem lehet.

The Agreement can not be terminated with an ordinary termination regulated under Section 6:339 § (2) on Ptk.

- 11.2 A Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a Ptk. és az Ltv. rendelkezéseinek megfelelően rendkívüli felmondással megszüntetni. Rendkívüli felmondásra okot adó ok, illetve lényeges kötelezettség megsértésének minősül különösen:

The Lessor shall be entitled – in accordance with the provisions of the Ptk and Ltv. – to terminate the lease with extraordinary termination. The followings shall be deemed in particular as a reason for an extraordinary termination or a material breach:

- a a Bérelő a Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás és a felszólításban tűzött nyolc (8) napos határidő eredménytelen elteltét követően nem teljesíti,

in case the Lessee fails to fulfil its payment obligations set forth in this Agreement despite of a written notification on the expiration of the period of eight (8) days indicated in such notification;

- b a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

if Lessee fails to comply with its essential contractual or legal obligations;

(A Bérelő lényeges kötelezettségének minősül különösen, (i) hogy Bérelő a vállalkozását úgy működtesse, hogy a bérlet tartama alatt ellene csőd- vagy felszámolási eljárást ne rendeljenek el, továbbá, hogy végelszámolást ne

kezdemenyezzen; (ii) hogy a Biztosítékot időben szolgáltatassa, illetve feltöltse.)

(The Lessee's essential obligation is especially (i) to operate its company during the lease in such a manner that no liquidation or bankruptcy proceeding is ordered against the Lessee and does not request a winding-up against itself; (ii) to render and fill up the Guarantee in due time.)

- c Bérlo vagy alkalmazottai a Bérbeadóval vagy a többi bérlővel szemben az együttélés, együttműködés követelményeivel kirívóan ellentétes, botrányos vagy tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;

Lessee or its employees behave themselves against the requirements of the normal human coexistence, intolerable or scandalous towards the Lessor or the other lessees

- d a Bérlo vagy alkalmazottai a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet jelentős mértékben káros módon használják, rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

in case of improper use or use in contradiction with the purpose of the Leased Property by Lessee or its employees, if such improper use causes serious damage to the Leased Property or the common premises or areas of the Leased Property;

- e A Bérlo tulajdonosi szerkezete 50%-ot meghaladó mértékben a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül megváltozik.

The ownership structure of the Lessee is amended in an extent of more than 50% without the previous written consent of the Lessor.

- 11.3 A Bérlo jogosult a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, ha a Bérlemény több mint 30 (harminc) egymást követő napig a kikötött használatra teljes egészében alkalmatlan, és a Bérbeadó megfelelő csereingatlant biztosítani nem tud, feltéve, hogy a használatra alkalmatlanság a Bérlonek nem felróható és a rendeltetészerű használat helyreállítására Bérlo írásban, megfelelő határidő tűzésével felszólította a Bérbeadót, de ez a határidő eredménytelenül telt el.

The Lessee shall be entitled to terminate the lease with an immediate effect in case the entire Leased Property becomes unsuitable for use for a period longer than thirty consecutive days through, and the Lessor can not assure an exchange real estate provided that the Leased Property became unsuitable for reasons non- attributable to the Lessee and the Lessee has noticed the Lessor in written with setting a reasonable deadline to restore the proper use, but it expired unsuccessful.

- 11.4 Bérbeadó a szerződést a 11.2 a) pontja esetében a mulasztott póthatárnapot követő nyolc (8) napon belül, míg a 11.2 b) és e) pontja esetében a kötelezettségszegés megszüntetésére vonatkozó felszólításban közölt határidő eredménytelen elteltét követő tizenöt (15) napon belül az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára mondhatja fel. A 11.2 c) és d) pontok esetében Bérbeadó Bérlo a kifogásolt magatartás tudomásra jutásától számított nyolc (8) napon belül írásban felszólítja; eredménytelen felszólítás esetén további nyolc napon belül jogosult felmondani a hónap utolsó napjára, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. Bérbeadó a felszólítással Bérlo a kifogásolt magatartás következményeire figyelmeztetni köteles. A Bérbeadó általi – bérlői szerződészegésre alapított - felmondás esetén a Bérlo felel minden, a

szerződés idő előtti megszüntetése miatti kárért. E körben köteles megtéríteni a Bérbeadó részére mindazon kárt, amely abból adódik, hogy a Bérlemény a lejáratig üresen áll, vagy csak alacsonyabb díjért adható ki. Felek egyúttal rögzítik, hogy a jelen Bérleti Szerződés 11.2. pontjában felsorolt felmondási okokat, valamint a 11.1 pontban foglalt tilalom megsértését a Bérlo részéről szándékos szerződésszegésnek tekintik. Bérbeadó kárenyhítési kötelezettsége megszegése miatti károkat Bérbeadó viseli.

Lessor shall terminate the agreement in the case stipulated by Section 11.2 a) within eight (8) days reckoned from the missed additional deadline, while in the case stipulated by the Section 11.2 b) and e) within 15 days reckoned from the deadline set forth by the notice which demands the termination by Lessee of the breach of its obligations; in this latter case the day of the termination shall be the last day of the consequent month of the missed deadline. In the case stipulated by the Section 11.2 c) and d), Lessor shall notify Lessee within eight (8) days reckoned from the date when such invoked behaviour is found out by Lessor; if Lessee does not comply with such notification, Lessor shall be entitled to terminate this Agreement for the last day of the month, but the notification period can not be shorter than fifteen days. In the notification Lessor shall inform Lessee about the legal consequences of the invoked behaviour. If the Lease Agreement is terminated by Lessor upon Lessee's breach of contract, Lessee shall be liable for all the damages arisen from the termination before expiry. In this case the Lessee shall be reimburse to Lessor all the damages if the Leased Property shall be empty/unleased until the expiry date of the lease or if it can be let only on a decreased value of Rent. In addition the Parteis shall declare to consider as Lessee's intentional breach of contrat the termination reasons specified under Section 11.2 under the present Lease Agreement and the breach of prohibition declared under Section 11.1. Lessor shall be liable for the damages arisen from the infringement of its obligation for mitigation of damages.

- 11.5 A szerződés idő előtti megszűnése esetén Bérlo köteles a Bérleményt legkésőbb a megszűnés napján a 10.2 pontnak megfelelően Bérbeadó birtokába bocsátani. Amennyiben Bérlo a Bérleményt a fenti határnapi nem üríti ki, és adja a Bérbeadó birtokába, a jogcím nélküli használat idejére a Bérleti Díj kétszeresének megfelelő használati díj megfizetésére köteles.

In case of termination of this agreement before due time, Lessee shall deliver the possession of the Leased Property – in accordance with the provisions of Section 10.2 – on the date of the termination at the latest, If Lessee does not evacuate and deliver the Leased Property in the possession of the Lessor till such deadline, he will be obliged to pay for the period of the use without legal title a utilisation fee which is equivalent of the double amount of the Rent.

- 11.6 Amennyiben megszűnés esetén a Bérlo a Bérleményt nem bocsátja időben a Bérbeadó birtokába, Bérbeadó nem köteles az Üzemeltetési költség által fedezett szolgáltatások nyújtására, továbbá a Bérlemény lezárására, a Bérlo Bérleményben lévő dolgain zálogjoga érvényesítésére és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazására jogosult.

If Lessee – in case of a termination – does not deliver the possession of the Leased Property to Lessor, than Lessor shall not be obliged to perform the services covered by the Operation cost, shall be entitled to close the Leased Property, furthermore to enforce its right to set a pledge over Lessee's movables located within the Leased Property and to apply Section 183/A of the Act LIII of 1994 on the judicial enforcement.

12. **Jogfenntartás / No waiver**

Ha a Bérbeadó a jelen szerződésből eredő jogát nem gyakorolja vagy azzal késlekedik, az nem értelmezhető oly módon, hogy a szóban forgó jogáról lemondott volna, és nem akadályozza annak, hogy azt utóbb gyakorolja.

No failure or delay by the Lessor in exercising any of the Lessor's rights under this Lease shall operate or be interpreted as a waiver, or preclude the further exercise of such rights.

13. **Az ingatlan eladása / Sale of the property**

Az ingatlan eladásának esetére a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzője a teljes bérleti szerződés átruházásával belép a bérleti szerződésbe (a Bérbeadói oldalon), vagyis a bérleti jogviszonyt változatlanul fenntartja (Bérbeadói szerződés-átruházás). A jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a szerződő felek jogutódaira is átszállnak; a jogutódok a szerződésben kikötött jogokhoz és kötelezettségekhez kötve vannak.

In case the property is sold, parties declare that the buyer shall enter into the lease by transfer the entire lease agreement, (on the Lessor's part), consequently the buyer maintains the lease with respect to the term, the Rent and notice period of such lease. (Lessor's agreement transfer) All rights and obligations under this contract shall be transferred to the legal successors of the parties and such successors shall be transferred the rights and obligations specified in this contract.

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadói szerződés-átruházás esetén a szerződésátruházás a Bérlo írásos értesítésével válik hatályossá. Bérlo tudomásul veszi, hogy a szerződésátruházás esetén a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződés szerint teljesített Óvadékot az új Bérbeadóra engedményezni. Bankgarancia esetén a Bérlo szerződésátruházás esetén új Bankgarancia adására köteles a jelen Bérleti Szerződés 4.11. pontja alapján. A Felek rögzítik, hogy az Épület átruházása esetére kifejezetten kizárják a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése utolsó mondatában foglalt rendelkezés alkalmazását a szerződésátruházás időpontját követően vállalt kötelezettségek tekintetében.

The Parties hereby agree that the assignment of the Agreement transfer shall become effective with the written notification sent to the Lessee. The Lessee shall acknowledge that in case of the assignment of the Agreement the Lessor is entitled to assign the Security Deposit provided by the Lessee according to this Agreement to the new Lessor. In case of a Bank Guarantee the Lessee is obliged to give a new Bank Guarantee in accordance with Section 4.11 of this Agreement. . The Parties declare that the application of the last sentence of Section 6:340 subsection (2) of the Civil Code shall be expressly excluded for the event of sale of the Building referring to obligations taken following the assignment date.

14. **Egyéb rendelkezések / Miscellaneous**

14.1 **A Szerződés készítésével összefüggésben költségek nem merülnek fel. A mindenkorai ügyvédi tanácsadás költségeit minden fél maga viseli.**

In connection with the conclusion of this Agreement costs do not arise. Lawyer's fees shall be borne by each party.

- 14.2 Jelen Szerződés megváltoztatása és kiegészítése csak írásban érvényes, ugyanez vonatkozik a jelen alaki követelményektől való eltérésre is.

Modification and amendment of this Agreement shall be subject to a written form to be effective; this shall apply for a deviation for the form obligations also.

- 14.3 A jelen Szerződésben meghatározott értesítéseket írásba kell foglalni és a felek székhelyére vagy a bármelyik fél által a másik félnek megküldött értesítésben megjelölt címre kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés, vagy futárszolgálat, vagy postai küldemény útján. Bármely értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor azt kézhez veszik, vagy a kézhezvételt elutasítják, és azt tértivevény, vagy a kézbesítő átvételi nyomtatványa igazolja. Felek megállapodnak abban, hogy a másik fél székhelyére, illetve a fentiek szerint megjelölt címre postai úton továbbított küldemény a feladást követő 5. napon abban az esetben is kézbesítettnek tekinthető, ha az a másik féltől a "nem kereste", "ismeretlen címzett" vagy "elköltözött" jelzéssel érkezik vissza.

A jelen alpont rendelkezései a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén is változatlan tartalommal érvényben maradnak.

The notifications defined in the Agreement shall be made in writing and must be delivered by one Party to the registered seat of the other party or to another address indicated in writing by the other party, either in person with an acknowledgment of receipt, by courier service or by registered mail. All notifications shall be regarded as delivered when they have been accepted, or if they are refused and this is proved by the registered delivery or by the printed receipt of the person making the delivery. The Parties agree that any mail sent to the other party's registered seat or other address provided by them by registered post shall be regarded as delivered on the 5th day following postage, even if the mail is returned from the other party under the title "not claimed", "unknown address" or "moved away".

The provisions of the present sub-point are also valid with unaltered content in the case of termination of the Agreement for whatsoever reason.

- 14.4. A Szerződő Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket nevezik meg:

The Parties hereby name the following contact persons:

Bérbeadó részéről/ For the Lessor:

A Bérleti Szerződésből eredő valamennyi joggal és kötelezettséggel kapcsolatos kérdések tekintetében a Bérbeadó kapcsolattartója kizárólagosan:

The Lessor's contact person in respect of all issues relating to the rights and obligations arising from this Lease Agreement shall be exclusively:

Név/Name: Elszászer Dániel Asset Manager

Cég/ Company: IMMOFINANZ Services Hungary Kft.

Cím/Address: 1139 Budapest, Váci út 45.

Email: daniel.elszaszer@immofinanz.com

A Bérlemény műszaki üzemeltetésével kapcsolatos kérdések tekintetében a Bérbeadó kapcsolattartója kizárólagosan:

The Lessor's contact person in respect of all issues relating to technical operation of the Leasehold shall be exclusively:

Név/ Name: Kovács Norbert Property Manager

Cég/ Company: BNP Paribas Real Estate Hungary

Cím/ address: H-1123 - Budapest Alkotás u. 53. D/2

Tel: +36 1 487 5501

Fax: +36 1 487 5542

Email: norbert.kovacs@bnpparibas.com

Bérlő részéről/ For the Lessor:

Név/ Name: Gulyás Szabolcs pénzügyi vezető

Cég/ Company: Fogytékos Személyek Esélyegyenlőségéért Közh. Nonprofit Kft

Cím/Address: H-1071, Budapest Damjanich u. 7.

Email: gulyas.szabolcs@fszk.hu

- 14.5 Felek megállapodnak, hogy jelen Bérleti Szerződésből fakadó jogviszonyuk tekintetében a Ptk. 6:25 § -ában foglaltaktól annyiban térnek el, hogy az elévülést megszakítja továbbá a követelés érvényesítésére irányuló írásbeli felszólítás is.

The Parties hereby agree that they shall depart from the Section 6:25 § on the Ptk by their legal relation under the present Lease Agreement that the limitation shall be aborted in case a written demand letter has been issued to enforce a claim.

- 14.6 Szerződő felek kijelentik, hogy jelen Szerződés a közöttük létrejött megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a jelen Szerződésbe bele nem foglalt korábbi megállapodásaik hatályukat veszítik. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésnek nem képezi tartalmát az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés valamennyi feltételét egyedileg megtárgyalták.

The contracting parties declare that the present Agreement contains all terms and conditions of the agreement between them, and that their earlier agreements not included herein shall become ineffective. The contracting parties record, that customs widely known and regularly applied by parties to agreements of similar character in the given business sector shall not make up a part of this Agreement. The Contracting parties record, that they have negotiated all terms and conditions hereof individually.

- 14.7 A Szerződés összes melléklete a szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A mellékletek megváltoztatására csak a szerződő felek megállapodásával van lehetőség. A Szerződés és a mellékletek közötti ellentmondás esetén a Szerződés rendelkezései az irányadók.

All annexes shall constitute an integral part of this contract. The annexes can be modified with the consent of the contracting parties. In case of discrepancy between the Agreement and its annexes the provisions of the Agreement shall prevail.

- 14.8 Ez a Szerződés két eredeti példányban készült magyar és angol nyelven, amelyből mindkét szerződő felet egy-egy példány illet meg. A szerződés értelmezésére kizárólag a magyar nyelvű változat az irányadó.

This Agreement was prepared in two originals– in Hungarian and in English – of which both parties are entitled to one copy. For purposes of interpretation the Hungarian version shall be used exclusively.

- 14.9 Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, keletkezik – beleértve annak érvényességét –, a felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság, Budapest kizárólagos döntésének azzal, hogy a Választottbíróság a saját Eljárási Szabályzata szerint jár el. Az eljárás során egy választottbíró jár el, az eljárás nyelve magyar.

In case of any dispute arising from or in connection with this Agreement – including the validity of the Agreement – parties agree to submit themselves to the exclusive competence of the Arbitration Court attached to the Hungarian Chamber of Commerce and Industry. The Arbitration Court shall proceed in accordance with its own Rules of Proceedings. The proceedings will be lead by one arbitrator; the language of the proceedings shall be the Hungarian language.

Budapest,

Hely, dátum

**OPTIMA-A Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság**

Képviselő / Representative: Nagy Viktor és/
and Vörös Ottó ügyvezetők / managing
directors

Bérbeadó / Lessor

**Fogyatékos Személyek
Esélyegyenlőségéért Közhasznú
Nonprofit Korlátolt Felelősségű
Társaság**

Képviselő / Representative: Gifló Henrik
Péter ügyvezető / Managing director

Bérlő / Lessee

