

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől

Bérbeadó: **Pacont Kft.**

székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-156.,

cégjegyzékszám: 01-09-077-850,

adószám: 10578124-2-41

képviseli: Benny Iggländ ügyvezető

(a továbbiakban Bérbeadó),

másrésztől

(Bérlő)

székhely/lakcím:

cégjegyzékszám.:

adószám:.....

képviseli:/név és titulus/

(a továbbiakban: Bérlő),:

között az alábbi feltételekkel :

A.) A bérlet tárgya: a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalnál 25896/1 hrsz. alatt nyilvántartott, a Pacont Kft. 74828/80648 tulajdoni hányadát képező ingatlan **jelen szerződés B.) pontjában meghatározott része**, mely természetben a Váci út 152-156. alatt található.

B.) A bérlet tárgyát képező helyiségeket részletesen a jelen Szerződés 2.sz. melléklete tartalmazza.

A 3. sz. mellékletben felsorolt közös területek (továbbiakban „közös területek”), amelyek használatára a Bérlő kizárólagos jogot nem formálhat.

C.) A helyiségek használatának célja (pl. iroda, műhely, raktár, üzlet):

.....

.....

D.) A Szerződés hatályba lépése: a jelen szerződés -n lép hatályba

E.) A bérlet időtartama: (amennyiben nincs kitöltve; határozatlan időtartamra szól):

.....

Pacont Kft

A Szerződés a határozott időtartam leteltét követően határozatlan határidejű szerződéssé alakul át, melynek felmondási ideje 3 hónap.

F.) Bérleti díj: a jelen Szerződés 2. sz. mellékletének meghatározása szerint.

G.) A fizetés teljesítésére megadott számlaszám:

Pacont Kft, az ERSTE Bank NYrt.-nél vezetett 11600006-00000000-10684487 sz. számla

H.) Az ÁSZF és a Bérleti és a Bérbeadói adatlapok a szerződés szerves részét képezik.

I.) Egyéb feltételek, melyek megelőzik a továbbiakban leírt Általános Feltételeket:

.....
.....
.....
.....

Kelt: Budapest,

Bérbeadó:

Aláírás:

Pacont Kft

Benny Iggland, ügyvezető igazgató

pecsét helye:

Bérlő:

Aláírás:

Bérlő:

Aláíró:

Beosztása:

pecsét helye:

Előttünk, mint tanuk előtt:/magánszemély bérlő esetén szükséges/

1.)név:.....

2.)név:.....

lakcím:.....

lakcím:.....

Bérlői adatlap (Lessee's data sheet)

Bérlő neve (Company (Lessee) name):	
Székhely cím (Permanent address):	
Levelezési cím (Temporary address):	
Telefonszám (Telephone number):	
Fax szám (Fax number):	
E-mail cím (E-mail address):	
Adószám (Tax number):	
Bankszámlaszám (Bank account number):	
Cégjegyzékszám (Company register number):	
Cégvezető neve (Managing director):	
Kapcsolattartó neve (Contact person):	
Kapcsolattartó mobilszáma (Contact person's mobile number):	
Kapcsolattartó e- mail címe (Contact person's e-mail address):	
Pénzügyi kapcsolattartó neve (Contact person for financial matters):	
Pénzügyekért felelős személy telefonszáma (Telephone number of person responsible for financial matters):	

A Bérlőnek küldött üzenetek helyesen vannak címezve, ha azokat a fentiekkel összhangban küldik meg.
(Messages to Lessee shall be assumed to be correctly addressed if sent in accordance with above.)

Bérlő vállalja, hogy haladéktalanul tájékoztatja Bérbeadót, ha fentiekben bármilyen változás áll be.
(Lessee undertakes to immediately inform Lessor about any change of the above.)

Dátum (Date):

.....
Bérlő

Bérbeadói adatlap (Lessor's data sheet)

Bérbeadó neve (Company lessor name):	Pacont Kft.
Székhely cím (Permanent address):	1138 Budapest, Váci út 152-156.
Levelezési cím (Temporary address):	1138 Budapest, Váci út 152-156.
Telefonszám (Telephone number):	1/886-22-00
Fax szám (Fax number):	1/886-22-01
E-mail cím (E-mail address):	info@pacont.com
Adószám (Tax number):	10578124-2-41
Bankszámlaszám (Bank account number):	11600006-00000000-10587359
Cégjegyzékszám (Company register number):	01-09-077850
Cégvezető neve (Managing director):	Benny Iggländ
Kapcsolattartó neve (Contact person):	Porkoláb Kinga
Kapcsolattartó mobilszáma (Contact person's mobile number):	1/886-22-02
Kapcsolattartó e- mail címe (Contact person's e-mail address):	kinga.porkolab@pacont.com
Pénzügyi kapcsolattartó neve (Contact person for financial matters):	Soó Éva
Pénzügyi kapcsolattartó személy telefonszáma (Telephone number of person of financial matters):	1/886-22-70

A Bérbeadónak küldött üzenetek helyesen vannak címezve, ha azokat a fentiekkel összhangban küldik meg. (Messages to Lessor shall be assumed to be correctly addressed if sent in accordance with above.)

Bérbeadó vállalja, hogy haladéktalanul tájékoztatja Bérlet, ha fentiekben bármilyen változás áll be. (Lessor undertakes to immediately inform Lessee about any change of the above.)

Dátum (Date):

.....
Bérbeadó

	BÉRLETI SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK	LEASE CONTRACT, STANDARD CONDITIONS
1.	A BÉRLET TÁRGYA	SUBJECT OF THE LEASE
1.1	A bérelt terület kizárólag a Bérleti szerződés C. pontjában meghatározott célokra használható.	The subject of the lease shall be used only for the purpose defined in Item C. of the Lease Contract.
1.2	A 3. sz. mellékletben felsorolt közös területek (továbbiakban "közös területek"), amelyek használatára a Bérlő kizárólagos jogot nem formálhat.	Lessee shall not have an exclusive right to use the common areas as listed in "Supplement 3" (hereinafter referred to as "Common Areas").
2.	BÉRLETI DÍJ, SZOLGÁLTATÁSI DÍJAK	RENT, CHARGES
2.1	A Bérlő vállalja, hogy a Bérbeadónak havonta az aktuális hónapra vonatkozó bérleti díjat megfizeti a Bérbeadó által kibocsátott és megküldött számla alapján. A bérleti díj alap bérleti díjból és épületfenntartási díjből áll.	Lessee undertakes to pay a monthly rent fee for the current month to Lessor according to the invoice issued and sent by Lessor. The lease fee consists of the basic lease fee and the building maintenance service fee.
2.2	Az épületfenntartási szolgáltatási díj (a továbbiakban „szolgáltatási díj”) mértéke 4,25 EURO/m2/hó-nak HUF-ban kifejezett egyenértéke + ÁFA a bérelt összterület minden négyzetmétere után (lásd 2. sz. melléklet). Ez a díj a Bérbeadó részéről minden évben felülvizsgálatra kerül, amelyről a Bérlőt minden évben legkésőbb január 31-ig értesíti.	The building maintenance service fee (hereinafter referred to as "Service Fee"), which shall be the HUF equivalent + VAT of 4.25 EUR per square meter per month on each square metre of the total leased area ("Supplement 2"). This fee shall be revised each year by Lessor, and conveyed to Lessee not later than 31 January of the year.
	A bérlet feltételei értelmében a Szolgáltatási díj a következőket foglalja magában:	In accordance with the conditions of the lease, the Service Fee shall include:
2.2.1	A bérelt területek kapcsán felmerülő minden adót és illetéket, amit valamilyen törvény, rendelet vagy egyéb hatósági szabályozás értelmében kivetnek a Bérbeadóra, jelen Szerződésben rögzítettek alapján a Bérbeadó az össz	all taxes and duties related to the leased areas, which are imposed on Lessor in accordance with any law, order or other official regulation; to be invoiced by Lessor to Lessee for Lessee's Premises in proportion to the total leased areas. In case

	bérelt területek arányában a Bérlő Helyiségei után továbbszámlázza a Bérlőnek. Amennyiben a jelen bérlet hatálybalépése után a fent felsoroltak valamelyikét megemelnék, vagy az ingatlanra új díjat vezetnének be, a Bérbeadó jogosult lesz, hogy a megnövelt díjtételeket, a díjak hatálybalépési dátumától számítva és a bérelt terület arányában, a Bérlőnek felszámolja.	any taxes or duties as listed above are increased or a new fee is introduced on the Real Estate following the coming into force of this Lease, Lessor shall be entitled to charge such increased fees to Lessee from the date when such fees come into force and in proportion to the leased area.
2.2.2	A bérelt területek megfelelő fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges költségek, amelyek a teljesség igénye nélkül, az alábbiakat foglalják magukban:	The charges necessary for the proper maintenance and operation of the leased areas include but are not limited to the following:
	- épületek és környezetük fenntartása és javítása	- maintenance and repair of buildings and their environment,
	- általános rendeltetésű létesítmények és közös területek fenntartása és javítása	- maintenance and repair of facilities for general purposes and common areas,
	- karbantartó személyzet költsége, beleértve a személyzet eszközeinek a költségét is	- costs of maintenance staff including the costs of their devices,
	- biztonsági őrszolgálat	- security guard service,
	- portaszolgálat bérköltsége és annak járulékai	- costs and contributions in connection with the reception service,
	- a közös területek és berendezések takarítása, fenntartása és rutin jellegű javítása, hó eltakarítása és utcasöpítés	- cleaning, maintenance and routine-like repair of the common areas, removal of snow and street cleaning,
	- fűtési rendszer ellenőrzése és karbantartása	- control and maintenance of heating equipment and systems
	- tűz- és füstjelző rendszerek, riasztók karbantartása	- maintenance of fire and smoke signalling and alarm systems,
	- a közös területeken lévő liftek és légkondicionálók karbantartása	- maintenance of lifts and air-conditioners in Common Areas,
	- biztosítási költségek	- insurance costs,
	- minden olyan költség, ami az épületek hasznosítására, üzemeltetésére, javítására, karbantartására vonatkozó törvényes előírás betartása miatt merült fel,	- all costs incurred due to the observance of regulations related to the utilisation, operation, repair and maintenance of the Buildings or the Real Estate,
	- ingatlankezelési díj.	- Real Estate management.
2.3	A Bérbeadó kívánságra és a lehetőségek határáig közműveket biztosít a Bérlő számára egy külön megállapodás keretein belül.	Upon request, and as far as feasible, Lessor shall provide utilities to Lessee, for which a separate agreement shall be drawn up.
2.4	A Bérbeadó a nettó bérleti díjat Euroban vagy Forintban határozza meg. (lásd 2.	Lessor determines the net lease fee in Euro or in HUF (Supplement 2). If the lease fee

	számú melléklet). Amennyiben a bérleti díj Euroban van meghatározva, úgy a Bérbeadó az átszámításhoz a Magyar Nemzeti Banknak a tárgyható első banki napján érvényes devizaárfolyamát alkalmazza. A Bérbeadó a 2007. évi CXXVII. számú az általános forgalmi adóról szóló törvény 58. §. főszabály alóli kivétele alapján a teljesítés napjának a számla kibocsátásának a napját tekinti (mivel a számla kibocsátási időpontja és a fizetési esedékesség napja megelőzi a elszámolási időszak végét).	is determined in Euro for conversion the foreign exchange rate of the National Bank of Hungary valid on the first banking day of the month in question shall be used by Lessor. According to the exception of the main rules of 58 par of VAT (the 127th of 2007) law the performance date is the issuing date (because the date of issuing the invoice and payment due to is earlier than the end of accounting period).
3.	INDEXÁLÁS	INDEXATION
3.1	Az alap bérleti díj a Bérleti Szerződés aláírása évének utolsó napjáig marad érvényben. Minden rákövetkező év január elsején, a 2.1 bekezdésben meghatározott alap bérleti díjat a fogyasztói árindex szerint meg kell emelni. Az Euros alap bérleti díj indexálására az Európai Közösség, ill. a frankfurti Európai Központi Bank (ECB) által közzétett fogyasztói árindexet (CPI) lehet figyelembe venni. A forintos alap bérleti díj indexálására a magyarországi Központis Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett fogyasztói árindexet lehet figyelembe venni. A bérleti díj bekövetkezett módosításáról a Bérbeadó nyilatkozni köteles és a nyilatkozatot a jelen Szerződéshez, mint mellékletet csatolni kell.	The basic rent shall remain valid until the last day of the year in which this Lease Contract is signed. On the first day of January each consecutive year the basic rent shall be changed according to the consumer price index. For the indexation of the basic rent in EUR the consumer price index (CPI) published by the European Communities and the European Central Bank (ECB) of Frankfurt shall be taken into account. For the indexation of the basic rent in HUF the consumer price index (CPI) published by the Hungarian Central Statistic Authority shall be taken into account. Lessor shall make a statement on the change in rent made, and the statement shall be attached as a supplement to this Lease Contract.
4.	FIZETÉSEK	PAYMENT
4.1	A Bérbeadó legkésőbb a tárgyható (amely hónapra a bérlet szól) 10-ig megküldi Bérelőnek forintban kiállított számláját, amit Bérelő a számla kiállítási dátumától számított 15 (tizenöt) napig köteles kiegyenlíteni. (továbbiakban "fizetési határidő"). Amennyiben Bérelőnek a fizetési határidő előtt – írásban - nincs ellenvetése a számlával kapcsolatban, úgy azt jogosnak és elfogadottnak tekinti.	Lessor issues and sends the invoice (rent for the actual month) made out in HUF, until not later than the 10th day of the month in question to Lessee. It shall be paid until 15 (fifteen) days following the date of the invoice (hereinafter referred to as "term of payment"). Unless objected to by Lessee in writing before payment is made, the invoice is considered to be approved by Lessee and agreed to.

4.2	A Bérelő vállalja, hogy a bérleti vagy bármilyen egyéb díjat és költséget a Bérbeadó által megadott számlájára átutalja. A számlák kifizetése csak akkor tekinthető időben pontosnak, ha a fizetési határidő utolsó napján a megjelölt összeget a Bérbeadó bankszámláján jóváírják.	Lessee agrees to transfer the rent or any other fee or cost to Lessor's account as specified. Payment of invoices is deemed to be in time only if the indicated amount is credited to Lessor's bank account on the last day of the term of payment.
4.3	Fizetési késedelem esetén a Bérbeadó késedelmi kamatot számít fel a Bérelőnek. A Bérbeadó a késedelmi kamat számításánál a Magyar Nemzeti Banknál érvényes alapkamat kétszeresét veszi alapul minden késett napra. A Bérelő Ptk. (2013. évi V. törvény) 6:155. § (2) bekezdése alapján negyven eurós behajtási költségátalányt köteles megfizetni minden olyan számla esetében, amelyet nem határidőre egyenlített ki.	In the case of a delay in payment Lessor shall charge interest to Lessee, which shall correspond to two times the Hungarian National Bank basic interest rate valid during the period of the default. According to the 2 parag. 6:155 (5th of 2013 law) Lessee shall pay 40 Euro flat-rate recovery cost on all invoices that have not been paid on the due dates.
4.4	A Bérelő nem jogosult rá, hogy a Bérbeadótól neki járó összegekkel, a szolgáltatási díjjal vagy más a jelen Szerződés által előírt fizetésekkel szemben beszámítással éljen, azokat csökkentse vagy bizonyos összegeket visszatartson. Ez az esetleges kauciókra is érvényes, amelyeket az esedékes bérleti díjfizetésekbe nem számíthat be.	Lessee shall not have the right to make any netting with amounts due to him by Lessor, the Service Fee or any other payments as specified by this Lease Contract, nor to reduce such or to retain certain amounts. This is valid also for any deposits, which may not be netted against rental payments due.
5.	BIZTOSÍTÉKI LETÉT („KAUCIÓ”)	CAUTION MONEY
5.1	A Bérelőnek 3 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót kell átutalnia/befizetnie a Bérbeadó által megadott bankszámlaszámra. A Bérbeadó a Bérelő felmondási határidejének leteltével és a Bérelő kiköltözése után köteles a Bérelő által megfizetett kaucióval elszámolni. Amennyiben a Bérbeadó nem támaszt kártérítési igényt a Bérelővel szemben, úgy a Bérbeadó az elszámolás elkészítését követő legkésőbb 30 napon belül köteles visszautalnia a Bérelő által megfizetett kauciót.	Lessee shall deposit 3 months rental fee to the bank account number given by Lessor. Lessor shall reconcile with the deposit paid by Lessee after the expiry of the notice time and moving out of Lessee. Lessor shall transfer back the deposit paid by Lessee within 30 days after reconciliation, provided that Lessor does not raise claim for compensation against Lessee.
6.	IDŐTARTAM ÉS ÁTADÁS	DURATION AND DELIVERY
6.1	A Felek ezennel kijelentik, hogy a kezdő időponttól a jelen Szerződés előírásai	The Parties hereto declare that from Commencement they shall act according to

	<p>szerint járnak el. Amennyiben a Szerződést Felek a kezdő időponttól számítva meghatározott időtartamra kötik, úgy ezt követően jelen Szerződés automatikusan határozatlan idejűvé válik.</p> <p>Kétségek elkerülése végett a Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződés által szabályozott határozott időre szóló bérleti díjat a Bérelő köteles lesz megfizetni abban az esetben is, ha a Bérelő a Szerződésben megállapított határozott idő előtt felmondja a Szerződést, vagy a szerződés egyéb okból megszűnik, a Bérbeadó részéről történő rendes felmondás esetét kivéve.</p>	<p>the provisions of this Lease Contract. If the Parties conclude this Lease Contract for a defined period following Commencement, after expiry this Lease Contract shall automatically become indefinite.</p> <p>To avoid any doubt, the Parties hereto agree that Lessee shall pay the rent for the definite period as specified by this Lease Contract even if Lessee terminates the Lease before the expiration of the definite period as specified herein or the Lease Contract is terminated for any other reason except for the case of ordinary cancellation by Lessor.</p>
6.2	A Bérelő ezennel kijelenti, hogy a bérelt területek állapotát megfelelőnek tartja és a bérelt területek teljes mértékben alkalmasak a Bérelő céljaira.	Lessee declares that he regards the condition of the leased areas as adequate, and the leased areas as suitable for Lessee's purposes.
6.3	Felek a Szerződés érvényessége alatt közös megegyezéssel módosíthatják a bérelt területeket, amely Átadás-átvételi jegyzőkönyvvel történik. A módosított területre a bérleti díj fizetése az Átadás-átvételi jegyzőkönyv időpontjával egyezően kiállított és mindkét fél által aláírt időarányos melléklet alapján történik.	During the validity period of this Lease Contract the Parties hereto may modify the leased areas with mutual agreement, concluded by a protocol to be supplemented to the Lease Contract as a basis for the rental invoices thereafter.
6.4	A szerződő felek – e szerződés szerinti - eltérő megállapodása hiányában, a határozatlan időtartam során bármelyik fél 3 hónapos felmondási idő közbeiktatásával szüntetheti meg a jelen Bérleti Szerződést.	During the indefinite period any Party may terminate the Lease Contract with a 3 months period of notice, if otherwise not agreed in this Lease Contract.
7.	KARBANTARTÁS ÉS JAVÍTÁSOK	MAINTENANCE AND REPAIRS
7.1	A Bérelő kötelezettségei:	Lessee's obligations:
7.1.1	Bérelő vállalja, hogy a normál használatból eredő elhasználódástól eltekintve, a bérelt területeket a saját költségén állandóan olyan állapotban tartja, mint amilyen állapotban azok a szerződés hatályba lépésének illetve a bérleti jogviszony megkezdésének időpontjában voltak. A	Lessee agrees to permanently maintain the leased areas in such condition as the condition they were in at the effective date of the Lease Contract, or at the Commencement of the Lease. Furthermore, Lessee agrees to meet relevant laws, regulations, including

	Bérlő vállalja továbbá, hogy a vonatkozó törvényeknek, rendelkezéseknek, beleértve a környezetvédelmi előírásokat is, a Vagyon- és Tűzvédelmi Szabályzat (5. számú melléklet) előírásainak, és a Bérbeadó vagy annak megbízott képviselője által támasztott mindennemű ésszerű kérésének eleget tesz. A Bérlő azonnal értesíti a Bérbeadót, ha karbantartást igénylő probléma vagy kár felmerül.	prescriptions of environment protection, the provisions of the Property and Fire Protection Rules (Supplement 5), and any reasonable request of Lessor or his authorised representative. Lessee shall immediately inform Lessor when a problem or damage requiring maintenance occurs.
7.1.2	Ha a Bérlő a fent definiált karbantartási kötelezettségeinek nem tesz teljes mértékben eleget, majd mulasztását a Bérbeadó felszólítását követő 10 napon belül sem korrigálja, a Bérbeadó jogosulttá válik, hogy a szükséges munkát a Bérlő költségére elvégezze. A munka kapcsán felmerült költségeket a vonatkozó számla kézhezvételétől számított 10 naptári napon belül a Bérlőnek ki kell fizetnie.	If Lessee fails to fulfil his maintenance obligations as specified in these standard conditions and fails to start to remedy the fault within 10 days following Lessor's relevant notice, Lessor shall be entitled to perform the necessary work at Lessee's cost. Lessee shall pay the costs incurred in connection with such work within 10 calendar days following the receipt of invoice.
7.1.3	A Bérbeadó előzetes és írásos beleegyezés nélkül a Bérlő a bérelt területeken átalakításokat, változtatásokat nem végezhet. A változtatásokkal kapcsolatos engedélyek beszerzésével kapcsolatos költségek a Bérlőt terhelik.	Lessee shall not carry out any alterations or changes in the leased areas without Lessor's written consent. Any costs in connection with the permits related to such changes shall be borne by Lessee.
7.1.4	A Bérlő által végzendő minden építkezéshez és értéknövelő beruházáshoz a Bérbeadó írásbeli jóváhagyására van szükség. Bérlő nem jogosult az általa végzett értéknövelő beruházás ellenértékére a bérleti időszak lejártkor illetve a bérleti szerződés bármely módon történő megszűnésekor.	For any Building work and value-increasing investments to be performed by Lessee, Lessor's written consent is required. Lessee shall not be reimbursed for the value of any value-increasing investments at the expiration of the Lease Contract or by the date of termination in any manner of the Lease Contract.
7.1.5	A Bérlő tevékenységi körének megfelelő tűzvédelmi előírások megvalósításáról és betartásáról, valamint a biztonságos üzemeltetésről a Bérlő gondoskodik.	The Lessee is responsible to make and fulfill the fire rules according to the the Lessee's activity and it has to manage it safely.
7.2	Bérbeadó kötelezettségei:	Lessor's obligations:
7.2.1	A Bérbeadó kötelezettsége az épület szerkezeti elemeibe beépített közműellátó	Lessor's obligation shall be the maintenance of pipes and conduits of

	vezetékek (villamos áram, víz, gáz, csatorna) karbantartása.	utility supply (electricity, water, gas, and sewer) built into the structural elements of the building.
7.2.2	<p>A szerkezeti elemekbe beépített és a Bérbeadó felelősségi körébe tartozó vezetékek, kábelek meghibásodása esetén Bérbeadó a Bérlő értesítésétől számított 2 napon belül köteles a hiba elhárítását megkezdeni.</p> <p>A bérleményen belüli egyéb hiba elhárítása, javítása, valamint a normál karbantartás a Bérlő kötelezettsége és felelőssége.</p>	<p>In case any of the pipes and cables built into the structural elements and falling within Lessor's scope of responsibility becomes defective, Lessor shall begin to repair such defect within 2 days following Lessee's notice.</p> <p>The elimination and repair of any other defect within the leasehold as well as normal maintenance shall be Lessee's obligation and responsibility.</p>
8.	HASZNÁLAT ÉS KÁRTÉRÍTÉS	USE AND COMPENSATION
8.1	<p>A bérelt terület kizárólag a Bérleti szerződés C. pontjában meghatározott célokra használható.</p> <p>Az olyan használat esetén, amit ugyan a Bérbeadó jóváhagy de arra a helyi valamely hatóságok, szakhatóság engedélyét is be kell szerezni, az engedélyek beszerzésével és megújításával kapcsolatos feladatok, ill. az ezekből eredő költségek a Bérlőt terhelik.</p>	<p>The subject of the lease shall be used only for the purpose defined in Item C. of the Lease Contract.</p> <p>In the case of any such use which Lessor approves of, but which requires the permit of any authority or administration, all duties in connection with the obtaining and renewal of such permits and the costs incurring therefrom shall be Lessee's responsibility.</p>
	A fent ismertetett hasznosítási módokon csak a Bérbeadó előzetesen beszerzett, írásos engedélye alapján lehet változtatni.	The utilisation as described above may only be changed with Lessor's approval in writing.
8.2	Ha a bérelt területek hasznosításában ilyen változtatás történne és ez az épületek vonatkozásában díj- vagy adónövekedést, vagy új adók kivetését idézné elő, akkor annak anyagi következményeit teljes mértékben a Bérlő tartozik viselni.	If any change takes place in the utilisation of the leased areas, and such a change results in an increase of the duties or taxes or the imposing of new taxes in connection with the Buildings, the financial consequences thereof shall be borne fully by Lessee.
8.3	A Bérlő vállalja, hogy a bérelt területeket megfelelő gondossággal, az ingatlan általános vagyon- és tűzvédelmi szabályzatának (5. sz. melléklet) a figyelembe vételével, továbbá a Bérbeadó intézkedésre meghatalmazott megbízottjainak az utasításai szerint használja. A Bérlő vállalja továbbá, hogy a vagyon- és tűzvédelmi szabályzatot	Lessee agrees to use the leased areas with due care, taking into account the general property- and fire protection rules of the Real Estate (Supplement 5) as well as according to the instructions of Lessor's representative. Furthermore, Lessee agrees to keep the Property and Fire Protection Rules, to inform his employees, visitors and suppliers entering the premises

	betartja, arról dolgozóit, látogatóit, a Telepre belépő beszállítóit is tájékoztatja és annak előírásait velük is betartatja. Az vagyon- és tűzvédelmi szabályzat változtatásának a jogát a Bérbeadó fenntartja.	thereabout, and to have them keep the provisions thereof. Lessor has the right to change the Property and Fire Protection Rules at any time.
8.4	A bérelt területekben, valamint a közös helyiségekben és a közös létesítményekben a Bérelő és dolgozói által okozott mindennemű kárért (ide értve a Bérelő által okozott környezetvédelmi károkat is) a Bérelőt terheli minden anyagi felelősség.	Lessee shall bear all material responsibility for any damage caused to the leased areas as well as to Common Areas and common facilities by Lessee and his employees (including any environmental damage caused).
8.5	A Bérelő nem támaszthat semmilyen követelést a Bérbeadóval szemben olyan esetekben, amikor a Bérbeadó hibáján kívül a Bérelt helyiségekben a közüzemi szolgáltatások (pl. a víz-, gáz-, áram-, csatorna-), ill. a telephelyi szolgáltatások (fűtési-, melegvíz-szolgáltatási és a légkondicionálási) meghibásodnak vagy megszakadnak. A Bérelő az ilyen üzemzavarokból adódó kárait viszontkövetelésként nem számíthatja be az általa fizetendő Szolgáltatási díjakba (és/vagy a bérleti díjba). Bérbeadó köteles az ő felelősségi körébe eső üzemzavarok elhárítása érdekében haladéktalanul megtenni minden szükséges lépést.	Lessee shall not lodge any claim against Lessor in case public utility services (e.g. water, gas, electricity, and sewage) and services at the premises (heating, hot water supply, and air-conditioning) fail or are interrupted beyond gross negligence and fault of Lessor. Lessee shall not include any of his damages arising from such failures as a counterclaim in the Service Fees or lease fee payable by him. Lessor shall immediately take all necessary steps to remedy the failures falling within his scope of responsibility.
8.6	A Bérelő tulajdonát képző, vagy egy harmadik fél által a bérleménybe bevitt berendezési tárgyak és áruk elvesztéséért, rongálódásáért vagy tönkremeneteléért a Bérbeadót nem terheli felelősség. A Bérbeadó nem felel a Bérelő által a Helyiségek használata közben elszenvedett veszteségekért, például azokért, amelyeket a funkciók szünetelése vagy hibája idéz elő. A Bérbeadó semmilyen körülmények között nem vonható felelősségre következményi károkat. Figyelemmel az ingatlant körülvevő infrastruktúrára, mint például <ul style="list-style-type: none"> • két nagy bevásárlóközpont közelségében • közvetlen metró mellett terül el 	<p>Lessor shall not be responsible for the loss of, damage to, or destruction of any pieces of furniture and goods owned by Lessee or taken into the leasehold by a third party.</p> <p>Lessor shall not be responsible for any other loss which Lessee may make while occupying the premises, such as due to non-availability or error in functioning, or other reason. Lessor shall in no case be liable for consequential damage.</p> <p>Considering the surrounding infrastructure of the real estate, for example</p> <ul style="list-style-type: none"> • proximity to two big shop malls • situated directly on metro line • Nyugati railway station close by

	<ul style="list-style-type: none"> • a Nyugati pályaudvar közelében található • a bérlőnek magas színvonalú szervíz szolgáltatás párosul <p>így a jelen szerződésben foglalt bérleti díj alapvetően a piaci ár alatti, így a szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó nem vonható felelősségre semminemű vagyoni és nem vagyoni kárért beleértve a következményi károkat is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • a high quality service level, <p>to the lease so as rental fee stipulated in this contract is substantially below market level in this area, it is explicitly agreed that Lessor can not be held responsible for any pecuniary and non pecuniary damage including consequential damages.</p>
8.7	A bérelt területen a Bérő reklámhordozót kizárólag saját felelősségére helyezhet el, a Bérbeadó ehhez nem járul hozzá	On the rented area Lessee can place advertisement only at his own risk, Lessor does not give its approval.
9.	A BÉRBEADÓ JOGAI	LESSOR'S RIGHTS
9.1	Az épületek megfelelő üzemeltetésének biztosítása érdekében a Bérbeadónak joga van, a Bérő előzetes értesítésével, és amennyiben ez az ingatlan rendeltetészerű használatát érinti, akkor a munkák elvégzésének időpontjáról Bérővel való egyeztetéssel, a következők végrehajtására:	To ensure the proper operation of the Real Estate, Lessor shall have the right to carry out the following with the notification to Lessee and, in case the proper use of the Real Estate is affected, after agreement with Lessee on the reasonable date of the performance of the works:
9.1.1	az épületek belső és külső felületeire (kivéve a bérelt terület belterületét) bármilyen ábrát elhelyezhet és azokat karbantarthatja;	Lessor may place any illustration on the internal and external surfaces of the buildings (except for the interior of the leased areas) and may maintain such;
9.1.2	a Bérbeadó a felszerelés vagy kivitelezés előtt mindennemű ábrát, rolót, spalettát, függönyt, védőtetőt vagy más hasonló dolgot, minden belső világítást, szerelvényt vagy berendezést amely az Épületek esetében kívülről látható, kiválaszthat vagy jóváhagyhat;	prior to mounting or installation Lessor may choose or approve any illustration, window-shade, window-shutter, curtain, protective roof or other similar things, as well as all interior lighting, fittings or furnishings that are visible from outside in the case of the Buildings;
9.1.3	a Bérbeadó a járatok, ajtók, folyosók, felvonók, lépcsők, WC-k, vagy az Épületek egyéb nyilvános részeinek az elrendezését és/vagy helyét megváltoztathatja;	Lessor may change the arrangement or location of entrances, doors, corridors, lifts, staircases, toilets or other public parts of the Buildings;
9.1.4	a Bérbeadó a területen vagy valamely Épületben végzett bármilyen üzleti tevékenység folytatására vagy bármely	Lessor may permit anyone with exclusive rights to perform any business activity or service within the site, or in a building

	szolgáltatás végrehajtására bárkit kizárólagos joggal felruházhat, feltéve, hogy ez a felhatalmazás a Bérletet a jogainak gyakorlásában nem korlátozza;	provided that this authorisation does not hinder Lessee in practising his rights;
9.1.5	A Bérlet jóváhagyásától függetlenül a Bérbeadó jogosult a bérelt területeken vagy az Épületeken minden olyan ésszerű intézkedést megtenni, szerkezeti vagy anyagi változtatást végrehajtani, (legyen az ellenőrzés, javítás, átalakítás, festés, bővítések vagy értéknövelő beruházás), amit a bérelt területeken belül és kívül lévő Épületek megfelelő üzemeltetése vagy karbantartása megkövetel. Ezen munkálatok kapcsán a Bérlet nem szerez jogot a bérleti díj vagy a szolgáltatási díjak csökkentésére, vagy esetleges kártérítésre.	Independently of Lessee's approval, Lessor shall be entitled to take any such reasonable measures, and execute such structural or material changes in the leased areas or on the buildings (such as control, repair, alteration, painting, extensions or value-increasing investment), which the proper operation or maintenance of the buildings inside and outside the leased areas require. In connection with such work Lessee shall not be entitled to decrease the rent or the service fees nor to any form of compensation.
9.1.6	A Bérbeadó közös megegyezés alapján a bérelt területekhez lezárt borítékban tartalék kulcsokat vagy kulcsmásolatokat („tűzkulcs”) tart meg, amelyeket kárelhárítás vagy vészhelyzet esetén a hatóságok rendelkezésére bocsát.	Lessor keeps spare keys or copied keys (keys for emergency) to the leased areas, which he makes available to the authorities in the case of damage prevention or emergency.
9.2	A Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a Bérlet által alkalmazott azon cégjelzések típusát, anyagát, minőségét és egységességét, amelyeket a Bérlet esetleg ki szeretne tenni a Helyiségek falaira, felülvizsgálja és jóváhagyja,	Lessor has the right to supervise and approve the size, type, material, quality and uniformity of firm logos or other matter used by Lessee, which Lessee may want to display on walls in the premises.
9.3	Amennyiben Bérlet legalább két havi bérleti díj fizetési hátralékban van, úgy a második havi bérleti díj esedékességét követő 3 (három) napon belül Bérbeadó jogosult a közüzemek lezárására.	If Lessor is late with payments for more than two months Lessor has the right to close delivery of utilities 3 (three) days after the second monthly payment is overdue.
10.	BEJUTÁS A BÉRELT TERÜLETEKRE	ACCESS TO THE LEASED AREAS
10.1	A Bérlet normál munkaidején belül a Bérbeadó vagy az általa meghatalmazott személy a Bérlettel való előzetes egyeztetés alapján jogosult belépni a bérelt területekre. Közvetlen veszélyt hordozó vészhelyzetben, vagy biztonsági okokból a	During Lessee's normal working hours Lessor or a person authorised by him shall have the right to enter the leased areas on the basis of an agreement with Lessee. In the case of emergency involving direct danger or for security reasons Lessor may

	Bérbeadó bármikor (éjjel vagy nappal) beléphet a bérelt területre.	enter the leased areas at any time (day and night).
10.2	A Bérbeadó a bérelt területhez tartozó szobák kulcsait csak és kizárólag a Bérlő által engedélyezett személyek részére adhatja oda. A Bérlő a jogosult személyekről listát készít amit a Bérbeadónak átad.	Lessor may give the keys of the rooms belonging to the leased area only to persons authorised by Lessee. Lessee shall prepare and hand over to Lessor a list of the authorised persons.
11.	ALBÉRLET ÉS JOGÁTADÁS	SUB-LEASE AND ASSIGNMENT OF RIGHTS
11.1	A Bérbeadó előzetes és írásos engedélye nélkül a Bérlő a bérleményt sem részben, sem egészben albérletbe ki nem adhatja.	Without Lessor's written permit Lessee shall not sub-let the leasehold either partly or wholly.
11.2	Az albérleti Szerződés feltételei összhangban kell hogy álljanak a jelen Bérleti Szerződés feltételeivel és az albérlet tartama nem haladhatja meg a jelen Bérleti Szerződés hatályát, A Bérlő felel azokért a károkért, amelyeket az albérlők okoznak.	The terms and conditions of any Sub-Lease contract shall conform to the terms and conditions of the Lease Contract, and the term of the sub-lease shall not exceed the validity period of the Lease Contract. Lessee shall be responsible for any damages caused by the sub-lessees.
11.3	Egy harmadik fél által eszközölt kifizetések elfogadása (a Bérbeadó által) nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó ezen harmadik félnek bármilyen bérleti jogát nyíltan vagy burkoltan elfogadná.	The acceptance by Lessor of any third party's payments shall not mean that Lessor accepts, implicitly or explicitly, any right of lease of such party.
11.4	A Bérlő a jelen Bérleti Szerződés által keletkezett jogait másra nem engedményezheti.	Lessee shall not assign his rights arising from this Lease Contract to any other person.
12.	KÖTELEZŐ BIZTOSÍTÉKOK	COMPULSORY GUARANTEES
12.1	Bérbeadó szavatolja és kijelenti, hogy	Lessor guarantees and declares that
12.1.1	minden joggal és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, az Ingatlannak ingatlan nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosa, illetve az Ingatlant nem terheli semmilyen olyan kötelezettség, ami a bérbeadást meggátolhatná,	he has all rights and authorisations to conclude this Lease Contract, he is the owner of the Real Estate and the Real Estate is not encumbered by any liability that would impede letting out,

12.1.2	a magyar törvények szerint létrehozott cég, és mint ilyen, magyarországi üzleti tevékenység folytatására jogosult.	he is a company established according to Hungarian laws and as such is entitled to perform business activity in Hungary,
12.2	A Bérelő szavatolja és kijelenti, hogy	Lessee guarantees and declares that:
12.2.1	minden joggal és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez	he has all rights and authorisations to conclude this Lease Contract,
12.2.2	a magyar törvények szerint létrehozott korlátolt felelősségű társaság, és mint ilyen magyarországi üzleti tevékenység folytatására jogosult.	he is a company established according to Hungarian laws and as such entitled to perform business activity in Hungary,
13.	BIZTOSÍTÁS	INSURANCE
13.1	<p>A Bérbeadó az ingatlanra szabványos tűz és bizonyos egyéb kockázatokra fedezetet nyújtó érvényes biztosítással rendelkezik.</p> <p>Ha a Bérbeadó által fizetendő éves biztosítási díjak a Bérelő rendkívül veszélyes tevékenysége miatt meghaladják az egyébként általában fizetendő biztosítási díjat, a Bérbeadó kérése esetén a Bérelő köteles a többlet biztosítási díj kifizetésére.</p>	<p>Lessor possesses a valid insurance policy for the Real Estate which provides cover for standard fire and certain other risks.</p> <p>In case the annual insurance premiums payable by Lessor exceed the otherwise usually payable insurance premium due to Lessee's hazardous activity, Lessee shall pay the additional insurance premium upon Lessor's request.</p>
	<p>A telephely biztonsági- és portaszolgálatától függetlenül Bérelő saját tulajdonában lévő vagyontárgyainak védelme érdekében, saját költségén köteles biztosítást kötni tűzre, kockázatokra, lopásra, és egyéb veszélyek fedezésére (amelyekre az Ingatlan környékén lévő más vállalatok is biztosítást kötnek).</p> <p>E mellett, a Bérelőnek általános szavatossági (kötelező felelősség) biztosítással kell rendelkeznie, amely fedezetet nyújt minden testi sérüléssel, halállal vagy tulajdoni kárral kapcsolatos kártérítési igényre, melyekért a Bérelő a hatályos jogszabályok szerint és a jelen Szerződés szerint is felelősséggel tartozik.</p>	<p>Independently of the security and reception service of the Premises, to protect his own property assets, Lessee shall conclude insurance at his own costs against fire, risks, theft and other dangers (against which other companies in the vicinity of the Real Estate conclude insurance).</p> <p>In addition, Lessee shall have a general compulsory liability insurance offering cover for any claim for damages in connection with personal injury, death or damage to property, for which Lessee is responsible in accordance with any law or this Lease Contract.</p>
14.	MEGSZÜNTETÉS	TERMINATION

14.1	A jelen Szerződést a Bérbeadó az alábbi okok bármelyike esetén azonnali hatállyal felmondhatja, ha:	Lessor may notify for termination this Lease contract with immediate effect in the case of any of the following:
14.1.1	A Bérelő a bérleti díj, ÁFA és/vagy Szolgáltatási díj, vagy egyéb fizetési kötelezettségek tekintetében több mint 1 hónapos fizetési hátralékba került és arról a Bérbeadó a Bérelőt írásban értesítette; vagy	if Lessee has been in delay in payment of the rent, VAT or Service Fee or any other payment obligation for more than one month and Lessor has notified Lessee of this in writing; or
14.1.2	a Bérelővel szemben jogerősen csőd-vagy felszámolási eljárás megindítását rendeli el egy bíróság.	a court has validly ordered bankruptcy or liquidation proceedings against Lessee.
14.2	A Bérbeadó írásbeli felmondással szüntetheti meg a jelen Szerződést 60 napos felmondási idővel, ha a következő szerződésszegés bármelyikét az írásbeli értesítést követő 10 napon belül a Bérelő nem hárítja el:	Lessor may terminate this Contract in writing with a 60-day period of notice if Lessee fails to remedy any of the following breaches of contract within 10 days following written notice:
14.2.1	a Bérelő a bérelt területeket nem a fent leírtak szerint használja, albérletbe adja vagy a bérleti szerződést súlyosan megsérti; vagy	Lessee does not use the leased areas as defined above, or sub-lets without Lessor's approval, or seriously breaches the Lease Contract; or
14.2.2	valamely közigazgatási szerv vagy önkormányzat olyan döntést vagy rendeletet hoz, amely meggátolja, hogy a Bérelő a bérelt területet tovább használhassa; vagy	any administrative organ or municipality makes a decision or passes an order which prevents Lessee from using the leased areas as intended; or
14.3	Abban az esetben, ha a jelen Bérleti Szerződés hatályos időtartama alatt a bérlemény részben megsemmisül/megrongálódik, a jelen szerződés megszűnik, feltéve, hogy a bérelt terület oly mértékben megsemmisült, hogy a Bérelő a bérleményen üzleti tevékenységet már nem tud folytatni, a helyreállítási munkálatok pedig valószínűleg meghaladják a 6 hónapot. Ilyenkor a Bérelőt kártérítés nem illeti meg. Ilyen esetben, a Bérelőnek a bérbeadóval szembeni tartozásainak levonása után, az előre befizetett bérleti díjat a Bérbeadónak vissza kell térítenie a Bérelő számára. A Bérbeadó cserebérlemény biztosítására nem köteles.	if during the validity period of this Lease Contract the leasehold is partly destroyed or damaged, this Lease Contract shall cease provided that the leased area has been destroyed to such an extent that Lessee may no longer perform business activity in the leasehold, or the renovation works would probably exceed 6 months. In such case no compensation shall be due to Lessee. In such a case the rent paid in advance shall be repaid to Lessee after deduction of Lessee's debts to Lessor. Lessor shall not be liable to provide a replacement leasehold.

14.5	A jelen Szerződés felmondása esetén, a megszűnés hatályba lépésének napján, a Bérlőnek vissza kell adnia a Bérbeadónak a bérelt területeket és az átadáskor a normál használatból eredő elhasználódástól eltekintve, a bérleménynek olyan állapotban kell lennie, mint a bérleti viszony megkezdésekor. A Bérlőnek a saját és az albérlő ingóságait a bérleményből el kell távolítania.	In case this Lease Contract is terminated, on the day when termination comes to force, Lessee shall return to Lessor the leased areas, and at the time of handing over, the leasehold shall be in such a condition as at the beginning of the lease. Lessee shall remove his own, and any sub-lessee's movables from the leasehold.
14.6	Abban az esetben, ha a bérleményen a Bérő olyan átalakításokat végzett, aminek a nyomán a struktúrák jelentősen megváltoztak, vagy a Bérő a bérleményben berendezéseket szerelt fel, a Bérő a Bérbeadó kérésére ezeket a berendezéseket köteles eltávolítani, a bérleményt pedig eredeti állapotába visszaállítani, kivéve (eseti megítélés alapján), ha a Bérbeadó írásban mentesíti a Bérőt az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége alól. Az eredeti állapot helyreállításának költségei a Bérőt terhelik. Bérő által eszközölt beruházásokra sem az elvitel, sem a megtérítés joga nem illeti meg a Bérőt.	In case Lessee has carried out alterations in the leasehold as a result of which its structures have considerably changed, or Lessee has installed pieces of equipment in the leasehold, upon Lessor's request Lessee shall remove such equipment and restore the leasehold to its original condition. The costs of restoration to the original condition shall be borne by Lessee. Lessee shall not be entitled neither to remove nor to be reimbursed for investments made by Lessee.
14.7	Ha a jelen Szerződés hatályos megszűnése napjáig a Bérő nem üríti ki a bérleményt, a Bérő (amellett, hogy a Bérbeadó számára más jogorvoslat is rendelkezésre áll) használati díjat köteles fizetni a Bérbeadónak, aminek összege a Szerződés megszűnése utáni minden egyes napra esedékes bérleti díj kétszerese.	In case Lessee fails to empty the leasehold before the effective termination of this Lease Contract, Lessee shall pay to Lessor a fee of use, the amount of which shall be twice the lease fee due on each day following the termination of this Lease Contract, in addition to any other legal remedies which may be available to Lessor.
14.8	A bérlemény visszaadásakor, a szerződő felek rendezik egymás irányában fennálló anyagi kötelezettségeiket, szükség esetén a kaució (a Kaució) felhasználásával. A kauciót Bérbeadó a kiürítés és visszaadás tényét rögzítő jegyzőkönyv dátumától számított 30 napon belül visszautalja Bérőnek, feltéve, hogy a Bérbeadónak más követelése nincs a Bérővel szemben.	Upon the returning of the leasehold the Parties hereto shall settle their financial obligations towards each other. Lessor may thereby use the deposit (caution money). Lessor shall remit the caution money to Lessee within 30 days following the date of the report stating the fact of emptying and returning, and provided Lessor has no other claims on Lessee.
15.	ÉRTESÍTÉSEK ÉS VÁLTOZÁSOK	NOTICES AND CHANGES

15.1	A jelen Szerződés két példányban magyar és angol nyelven készül. Egy példányt a Bérelő, egyet pedig a Bérbeadó kap belőle.	This Lease Contract shall be prepared in two copies in the Hungarian and English language, one for each Lessee and Lessor.
15.2	Szóbeli megállapodások vagy kiegészítések a jelen Szerződés szempontjából érvénytelenek tekintendők. A Szerződés bármilyen jellegű módosítása és kiegészítése csak írásban és mindkét fél által jóváhagyott formában lehetséges.	Any verbal agreements or additions regarding this Lease Contract shall be deemed as invalid. Any modifications of or additions to this Lease Contract shall be effected in writing and approved by both Parties.
15.3	A Szerződésben hivatkozott értesítéseket írásban kell kiadni, majd azokat kézben vagy az átvételt igazoló térítvényes ajánlott szállítmányként postán, vagy visszaigazolt faxon lehet továbbítani a felek alábbi címére.	Any notices referred to herein shall be issued in writing and delivered personally or by registered mail with acknowledgement of receipt requested, to the Parties' addresses as specified.
15.4	Ha a felek egymásnak, postai úton megküldött iratok kézbesítése eredménytelen volt, mert az iratot nem lehetett kézbesíteni (az a feladóhoz a Posta jelzésével visszaérkezett), a címzett megtagadta az átvételt, illetve bármely más okból megghiúsult a kézbesítés, az iratokat kézbesítettnek kell tekinteni a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon.	If the delivery of the documents sent by the Parties to each other by postmail was fruitless because the document could not be delivered (it was returned to the sender with a mark from the Posta), the addressee denied the receipt, for any other reasons the delivery failed, it shall be considered that the documents were delivered on the fifth workday after the day of dispatch.
16.	EGYÉB RENDELKEZÉSEK	OTHER PROVISIONS
16.1	Mindegyik fél viseli a saját jogi költségeit, amelyek a jelen Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán merülnek fel.	Each Party shall bear his own costs incurring in connection with the preparation and conclusion of this Lease Contract.
16.2	Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése megszegné az alkalmazandó (vonatkozó) jog valamely rendelkezését vagy a Szerződés teljesítése során valamelyik hatályát vesztené, annak érvénytelenné válása nem befolyásolja a Szerződés érvényességét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel kell pótolni, amelyik érvényes és a lehető legjobban megfelel az érvénytelenné vált klauzula helyes jogi szándékának.	In case any provision of this Lease Contract conflicts with any regulation of the applicable law or if any provision becomes invalid during the implementation of this Lease Contract, its invalidity shall not affect the validity of the Lease Contract. Such invalid provision shall be replaced by a valid provision that best meets the intention of the provision having become invalid.

16.3	Ha bármelyik fél eltűri, hogy a másik a jelen Szerződésben előírt kötelezettségeinek nem tesz eleget, a mulasztó fél, függetlenül a mulasztás gyakoriságától és időtartamától, az elnéző magatartást nem tekintheti úgy, hogy bármely Szerződéses kötelezettsége módosult vagy megszűnt volna, ill. azt jogról való lemondásként nem értelmezheti, továbbá ilyen magatartás semmilyen jogosultságot nem eredményezhet, és a Bérleti Szerződést a sérelmet szenvedett fél azonnali hatállyal felmondhatja.	If any Party tolerates that the other Party fails to meet his obligations specified in this Lease Contract, regardless of the frequency and duration of the fault, the faulty Party shall not deem the tolerant behaviour as if any of his contractual obligations had changed or ceased or shall not interpret such behaviour as a waiver of any right. Furthermore, such behaviour shall not result in any right and the suffering party may terminate the Lease Contract with immediate effect.
16.4	A felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés tartalma, ennél fogva annak bármely része vagy a Szerződéssel kapcsolatos információk bizalmasak, ezért a felek írásbeli engedélye nélkül, hacsak azt a törvényi szabályozás másként nem követeli, azok nem publikálhatók, nyilvánosságra nem hozhatók és harmadik személy rendelkezésére nem bocsáthatók.	The Parties hereto understand that the content of this Lease Contract, and any part hereof, or any information in connection herewith are confidential and therefore, they shall not be published, disclosed or made available to any third party without the Parties' written permit, unless otherwise required by the law.
16.5	A mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.	The Supplements hereto shall constitute an inseparable part of this Lease Contract.
16.6	Felek a jelen Szerződés aláírásával kötelező érvénnyel megállapodnak az abban foglaltak tekintetében. A Szerződés érvénytelenít minden korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodást.	By signing this Lease Contract the Parties hereto agree that its provisions are binding upon themselves. This Lease Contract shall render all previous verbal or written agreements invalid.
17.	ALKALMAZANDÓ JOG	APPLICABLE LAW
17.1	A Szerződéssel kapcsolatban a magyar jog rendelkezései tekintendők irányadónak.	Regarding this Lease Contract the provisions of the Hungarian law shall be governing.
18.	VIS MAIOR	FORCE MAJEURE
18.1	Vis maior (sztrájkok, lázadások, erőhatalom, természeti csapások, háború), vagy nyilvánosan kihirdetett kormányzati rendeletek, törvények vagy korlátozások, illetve más, a felek hatáskörét meghaladó ok fennforgása esetén, a felek az akadályoztatás időtartamára mentesülnek a	In the case of any event of force majeure (strikes, rebellions, acts of God, natural disasters, war) or officially announced government orders, laws or restrictions, or any other causes beyond the Parties' control, the Parties shall be exempted from

	Szerződéses kötelezettségek alól. (A vis maiorra visszavezethető mulasztás vagy késedelem időtartama nem számítható be a Szerződésben kikötött időtartamokba.)	their contractual obligations for the duration of their being prevented.

	MELLÉKLETEK	SUPPLEMENTS
	1. sz. melléklet Helyszínrajz (Épületek)	Supplement 1: Layout plan (Buildings)
	2. sz. melléklet Bérelt területek listája (a mindenkori bérleti számla melléklete)	Supplement 2: List of leased areas
	3. sz. melléklet Közös területek listája	Supplement 3: List of common areas
	4. sz. melléklet A közmű szolgáltatások biztosítására vonatkozó feltételek	Supplement 4: Conditions related to providing utilities
	5. sz. melléklet Alapszabályzat (Vagyon- és Tűzvédelmi Szabályzat)	Supplement 5: Property- and Fire Protection Rules