BÉRLETI SZERZŐDÉS	CONTRATTO DI LOCAZIONE
mely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.; statisztikai számjel: 15507008-7510-3210; adószám: 15507008-2-42 képviseli: Vattamány Zsolt polgármester), mint **Bérbeadó**,	Che é stato stipulato tra la **Comune del VII. Distretto di Budapest, Erzsébetváros**, (Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzat, sede: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., codice statistico: 15507008-7510-3210; codice fiscale: 15507008-2-42, rappresentato da Vattamány Zsolt sindaco), in qualitá di **Locatrice**,
másrészről a **New York Palace Szálloda és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 9-11.; Cg.: 01-09-692365; statisztikai számjel: 12554726-5511-11301; adószám: 12554726-2-42; képviseli: Angelo Boscolo ügyvezető igazgató), mint **Bérlő**,	dall'altra parte dalla **New York Palace Szálloda és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (sede: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 9-11., numero d'iscrizione: 01-09-692365, codice statistico: 12554726-5511-11301; codice fiscale: 12554726-2-42; rappresentata da Angelo Boscolo amministratore), come **Conduttrice**
között, az alábbiak szerint:	come segue:
ELŐZMÉNYEK	PREMESSE
1./ A felek megállapítják, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatalánál Budapest, belterület 33661 hrsz. alatt felvett, „kivett beépítetlen terület" megjelölésű, 4379 m2 alapterületű ingatlan, amely természetben a 1073 Budapest, Osvát utca 2-8. szám alatt található a Bérlő tulajdonában áll (továbbiakban: ingatlan). 2./ A felek megállapítják továbbá, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában terület közhasználat céljára történő átadásáról szóló megállapodást kötöttek 2015. július 28. napján, amely alapján a Bérlő, mint a fenti ingatlan tulajdonosa 1650,49 m2-t a Bérbeadó részére közhasználat céljára átadott.	1./ Le Parti stabiliscono che l'immobile di supeficie 4379 m², registrato come „area non edificata" presso il registro catastale del XIV. Distretto di Budapest al numero 33661, sito in Budapest, 1073, Osváth u. 2-8. è in proprietà della Conduttrice (di seguito Immobile). 2./ Le Parti stabiliscono inoltre di aver stipulato un accordo sulla concessione di un territorio in uso pubblico il 28 luglio 2015, in base al quale la Conduttrice come proprietario dell'immobile di sopra ha consegnato 1650,49 m² in uso pubblico per la Locatrice.
A BÉRLET TÁRGYA	L'OGGETTO DELLA LOCAZIONE
3./ A Bérlő a jelen szerződés keretében a közhasználat céljára átadott 1.650,49 m2 nagyságú területből összesen 187,36 m2 nagyságú területet (első udvar felőli helyiség: 154,49 m2, előtér felőli helyiség: 32,87 m2) a Bérbeadótól visszabérel.	3./ La Conduttrice riprende in affitto dalla Locatrice in totale 187,36 m² (il locale sul lato del cortile interno; grandezza: 154,49 m², il locale sul lato del vestibolo; grandezza: 32,87 m2) dal territorio di superficie pari a 1.650,49 m² consengato in uso pubblico.
4./ A felek a jelen szerződéshez az ingatlanról készült változási vázrajzot mellékelnek, amelyen bejelölik a jelen bérleti szerződés tárgyát képező helyiségeket. (1. sz. melléklet)	4./ Le Parti allegano al presente contratto lo schizzo che indica le modifiche riguardo l'immobile e in cui indicano i locali discussi nel presente contratto. (Allegato 1)
A BÉRLET IDŐTARTAMA ÉS A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA	LA DURATA DELLA LOCAZIONE E LA CONSEGNA

5./ A bérleti jogviszony kezdő időpontja a bérleménynek a bérlő részére történő birtokbaadás napja. A bérleti jogviszony határozatlan időtartamra jön létre.	5./ Il rapporto giuridico di locazione inizia il giorno della consegna in possesso del locale effettuata a favore della Conduttrice. Il contratto viene stipulato per un periodo indeterminato.
6./ Bérbeadó a Bérleményt legkésőbb a fenti ingatlanon kialakításra került Passzázs és passzázsról nyíló üzlethelyiségekre vonatkozó jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyről a Bérlő, mint Tulajdonos által való hivatalos formában történő tudomásszerzését követő 8 munkanapon belül adja át Bérlőnek. Felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel.	6./ La Locatrice dovrá consegnare l'immobile alla Conduttrice al massimo entro 8 giorni a partire dal giorno quando il Proprietario apprende ufficialmente l'emmissione del permesso d'agibilità valido e effettuabile relativo al Passaggio ed ai locali che si aprono da esso. Le parti prepareranno un verbale sulla consegna in possesso.
BÉRLETI DÍJ	CANONE DI LOCAZIONE
7./ A felek megállapodnak, hogy a bérleti díj havi összege a bérleti szerződés ideje alatt 5,-Euró + ÁFA / m2, amely nem tartalmazza az üzemeltetési díjat, közműdíjakat, egyéb járulékos költségeket. 8./ Bérlő a havi bérleti díjat havonta előre a megküldött számla alapján, minden hónap kezdő napjától számított 15. napig fizeti meg.	7./ Le parti si accordano che il canone di locazione mensile, escluse le spese di gestione, le spese delle utenze pubbliche e gli oneri accessori, é 5,-EUR + IVA / m2 durante il periodo del contratto. 8./ Il pagamento dietro presentazione di relativa fattura dovrà essere effettuato entro il 15. giorno dalla data d'inizio di ciascun mese.
KÖZMŰDÍJAK	SPESE DELLE UTENZE PUBBLICHE
9./ Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményre vonatkozóan közműdíjakat az illetékes közműszolgáltatóval megkötött külön szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatónak fizeti.	9./ Le parti si accordano che la Conduttrice sará tenuta a pagare le spese delle utenze pubbliche relative all'immobile, direttamente al Fornitore, in base del contratto stipulato con il Fornitore.
FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI
10./ A Bérlő köteles a bérelt ingatlant az illetékes hatóságok rendelkezéseivel, a vonatkozó jogszabályokkal, a biztosítási szabályzat és jelen szerződés rendelkezéseivel összhangban használni. A Bérlő jogosult a 3./ pontban megjelölt bérelt helyiségeket, illetve azok közül külön is bármelyiket albérletbe adni a Bérbeadó hozzájárulásával.	10./ La Conduttrice sará tenuta ad usare il locale affittato conformemente con i provvedimenti delle competenti autoritá, delle disposizioni della legge, della polizza assicurativa e con quelli del presente contratto. La Conduttrice puó dare in subaffitto il locale affittato, anche separatamente per ciascuno dai locali affittati, indicati all'art. 3./ del presente con il consenso della Locatrice.
A Bérlő jogosult a bérleményt albérletbe adni a Bérbeadó hozzájárulásával, az albérletből eredő bevétel teljes egészében a Bérlőt illeti meg. Amennyiben a Bérlő a Bérleményt albérletbe adja, abban az esetben a bérleti díj havi összege a bérleti szerződés ideje alatt 7,5,-Euró + ÁFA / m2, amely nem tartalmazza az üzemeltetési díjat, közműdíjakat, egyéb járulékos költségeket.	La Conduttrice ha il diritto di dare in subaffitto il locale affittato con il consenso della Locatrice, e le entrate derivate dal subaffitto spetta interamente alla Conduttrice. Se la Conduttrice da il Locale in subaffitto, allora il canone di locazione mensile, escluse le spese di gestione, le spese delle utenze pubbliche e gli oneri accessori, é 7,5,-EUR + IVA / m2 durante il periodo del contratto

A bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg az albérleti szerződés is megszűnik, kivéve ha a Bérbeadó, a Bérlő és az Albérlő nem állapodtak meg másképpen. A bérleti jogviszony megszűnésének esetére szólóan az albérlő köteles a helyiség kiürítésére vonatkozó kötelezettségét közjegyzői okiratba foglalni. Az albérleti szerződés a közjegyzői okiratba foglalt albérlői kötelezettségvállalással együtt érvényes.	In caso di risoluzione del contratto di locazione, il contratto di sublocazione si risolverá contemporaneamente, salvo che il Locatore, il Locatario ed il Sublocatario si mettano d'accordo diversamente. Per il caso della risoluzione del contratto di locazione il Sublocatario sará tenuto a confermare in documento notarile il suo obbligo allo sgombero dell'immobile. Il contratto di sublocazione sará valido assieme alla dichiarazione notarile di impegno allo sgombero del Sublocatario.
11./ A Bérlő a saját cégtábláját az üzlet területén illetve homlokzati kiterjedésén belül a Bérbeadóval egyeztetett módon térítésmentesen elhelyezheti.	11./ La Conduttrice potrá montare infissi, insegne del suo negozio dentro il suo negozio oppure solo fino all'estensione della superficie del negozio sulla facciata dell'edificio nel modo accordato precedentemente con la Locatrice, senza alcuna ricompensa.
12./ Bérlőt terheli továbbá, de nem kizárólag:	12./ Obblighi della Conduttrice inoltre ma non esclusivamente sono:
- a bérlemény takarítása, kártevő-mentesítése	- pulizia, disinfestazione del locale affittato
- a bérlemény előtti járda tisztántartása, hóeltakarítás, fagymentesítés.	- pulizia del marciapiede davanti ai locali affittati, inclusa la pulizia del marciapiede dalla neve e ghiaccio nei mesi invernali
KARBANTARTÁS	MANUTENZIONE
13./ Bérlőt terheli saját költségén az ingatlan rendkívüli szerkezeti karbantartása, és a Bérlemény rendes karbantartása.	13./ La manutenzione straordinaria del immobile sará a carico della Conduttrice a proprie spese, nonché la manutenzione ordinaria del locale affittato.
A BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE	TERMINE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
14./ A Bérleti Szerződés megszűnik a felek egyoldalú, rendkívüli felmondásával, a felek közös megegyezésével, vagy az ingatlanra a Bérbeadó javára bejegyzett szolgalmi jog megszűnésével.	14./ Il Contratto di locazione cessa con la disdetta straordinaria unilaterale delle parti, con il comune accordo delle parti o con la cessione del diritto di servitú registrato a favore del Locatore sull'immobile.
15./ Bérbeadót, illetve a bérlőt megilleti a rendkívüli felmondás joga, amennyiben a jelen bérleti szerződésben vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a másik fél nem teljesíti, és azokat felhívásra sem tartja be.	15./ La Locatrice avrá il diritto alla disdetta straordinaria nei casi seguenti: La Conduttrice non adempie ai suoi obblighi previsti dal presente contratto od altro obbligo previsto dalla legge o non rispetta le regole di sicurezza neanche in seguito del sollecito del Locatrice.
16./Amennyiben a Bérleti Szerződés megszűnik, a Bérlő köteles a Bérleti Szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül a Bérleményt a kulcsokkal együtt ingóságaitól kiürített állapotban a Bérbeadó részére visszaadni, kivéve, ha a bérleti szerződés az ingatlanra a Bérbeadó javára bejegyzett szolgalmi jog megszűnése miatt szűnik meg.	16./ Se il contratto d'affitto cessa, la Conduttrice é obbligata a restituire il locale affittato al Locatrice insieme alle chiavi entro 15 giorni dalla data di scadenza sgomberato eccetto il caso quando il presente contratto si scioglie perché il diritto di servitú registrato a favore della locatrice sull'immobile é cessato.

BIZTOSÍTÁS	L'ASSICURAZIONE
17./ Bérlő nyilatkozik arról, hogy elsőrangú biztosító társaságnál biztosítással rendelkezik az épület, és a közös használatú berendezések általános biztosítására vonatkozóan.	17./ La Conduttrice dichiara di aver stipulato una polizza assicurativa relativamente all'immobile ed alle installazioni comuni con una societá assicurativa di prima classe.
18./A Bérlemény birtokba vételétől számított 8 napon belül a Bérlő köteles saját költségén egy megfelelő mindenre kiterjedő biztosítást kötni a bérleményre, az ingókra, vagyontárgyakra, valamint harmadik személyekkel szembeni felelősségre a bérleményben, az alkalmazottai, ügynökei, alvállalkozói, egyéb személyzete és vendégei részére a bérleményre kiterjedően.	18./ Entro 8 giorni dall'entrata in possesso dell'immobile locato la Conduttrice sará tenuta a stipulare un assicurazione appropriata all-risk riguardo l'immobile locato, i beni mobili, gli oggetti di valore, e la responsabilitá ne confronti di terzi nell'immobile locato, e per conto di suoi dipendenti, agenti, sub contrattori, altra personale ed ospiti per il locale affittato.
EGYÉB RENDELKEZÉSEK	DISPOSIZIONI VARIE
19./ A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Ptk. és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók. Felek jelen szerződésből származó jogviták esetére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróságok kizárólagos illetékességét.	19./ Per le questioni non determinate nel presente contratto d'affitto dovranno essere applicate le disposizioni del diritto ungherese, in particolar modo si fa riferimento alle disposizioni del Codice civile, alla legge sull'affitto degli appartamenti e locali n. LXXVIII./1993. Le parti stipulano la competenza esclusiva dei tribunali competenti in base della sede della Locatrice rigurado le loro controversie.
20./ Felek kötelesek a jelen szerződéssel kapcsolatos minden megbeszélést, információt, adatot, iratot és bármely szellemi tulajdon tárgyát képező dolgot bizalmasan kezelni, és azokat nem adhatják ki sem közvetlenül sem közvetve harmadik személyeknek a másik fél előzetes írásbeli engedélye nélkül.	20./ Le parti saranno obbligate a trattare confidenzialmente tutte le discussioni, informazioni, dati, documenti e qualsiasi tipo di prodotto d'ingegno in relazione al presente contratto, e non potranno metterli a disposizione di terzi né direttamente né indirettamente senza il previo consenso scritto dell'altra parte.
21./ Jelen szerződés magyar és olasz nyelven készült. A felek kijelentik, hogy magukra nézve a továbbiakban a magyar nyelvű változatot ismerik el kötelező érvényűnek.	21./ Il presente contratto é stato redatto in lingua Italiana ed Ungherese. Le parti dichiarano che fará fede la versione ungherese del contratto.
22./ A felek jelen Bérleti szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.	22./ Le parti hanno letto il presente contratto e lo hanno sottoscritto come conforme in tutto alla loro volontá.
Kelt / data:	Kelt / data: Budapest, Budapest,
…….	……
Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata képv. / rappr. da: Vattamány Zsolt polgármester / sindaco Bérbeadó / locatrice	New York Palace Kft. Képv. / rappr. da: Angelo Boscolo ügyvezető / amministratore Bérlő / conduttrice