

**SZERZŐDÉS
INGATLAN ÜZEMELTETÉSRE TÖRTÉNŐ
ÁTADÁSÁRÓL
SZÁLLÁS SZOLGÁLTATÁS CÉLJÁRA**

amely létrejött egyrészről

Laszlo Laszlo

(Székhely: 2222 Budapest, Béke u. 2/1;
Adószám: 00000000-0-00
Szs:00000000-00000000-00000000,
EV-000000), mint tulajdonos
(a továbbiakban: „**Tulajdonos**”),
másrésztől

Arany International Kft.

(székhelye: 1182 Budapest, Kétújfalu utca 115.;
cégjegyzékszám: 01-09-978083
adószáma: 23791143-2-43
képviseli: Igor Goldengur ügyvezető),
mint üzemeltető (a továbbiakban: „**Üzemeltető**”)

(a Tulajdonos és az Üzemeltető a továbbiakban
együttesen, mint „**Felek**”, bármelyikük külön, mint „**Fél**”)
között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek
szerint:

**CONTRACT ON THE TRANSFER OF REAL
ESTATE FOR OPERATION ACCOMMODATION
FOR SERVICE**

which was concluded on the one hand by

Name:

Laszlo Laszlo

(address: 2222 Budapest, Béke u. 2/1;
Tax number: 00000000-0-00
Szs: 00000000-00000000-00000000, EV-000000
Landlord (Hereinafter: “**Landlord**”),
and on the other hand by

Arany International Kft.

(seat: 1182 Budapest, Kétújfalu utca 115,
reg. no.: 01-09-978083
tax no.: 23791143-2-43
represented by: Igor Goldengur managing director),
as operator (hereinafter: „**Operator**”)

(Owner and Operator hereinafter jointly as
“**Parties**”, each as “**Party**”) on the date and at
the place hereunder as follows:

1. Az Ingatlan

1.1 A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a
Budapest VII. kerület a **000000/0/A/00 hrsz.-on
felvett belterületi, természetben a 2222 Budapest,
Beke utca 2/1. földszint 20 .** alatti 54 m2
alapterületű, (a továbbiakban: „**Lakás**”) megjelölésű
ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

1. THE TENEMENT

1.1 The Tenement registered topographical lot
number Budapest, inner Belt, **000000/A/00 located at
H-2222 Budapest, Beke utca 2/1. ground floor 20.**
having a total size of 54 m2, designated as „flat”
(hereinafter: „**Property**”) solely owned by Landlord
(hereinafter “**Tenement**”).

| | |
|--|---|
| <p>2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA</p> <p>2.1 A Tulajdonos üzemeltetésbe adja, az Üzemeltető pedig 4.1. pontban rögzített elszámolás mellett <i>szálláshelyszolgáltatás céljára</i> üzemeltetésbe veszi az Ingatlant a jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képező leltár szerinti bútorzattal, berendezési és felszerelési tárgyaival (továbbiakban együttesen: „Ingóságok”).</p> | <p>2. SUBJECT OF THE AGREEMENT</p> <p>2.1 The Landlord shall put into operation the Real Estate for <i>accommodation services</i> to the Operator with the payment referred to into 4.1. point, together with the furniture and fittings (hereinafter: “Movables”)</p> |
| <p>3. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA</p> <p>3.1 A jelen szerződés 2024. Március 1. napjától határozatlan időre jön létre (a továbbiakban: „Időtartam”).</p> | <p>3. DURATION OF THE CONTRACT</p> <p>3.1 This agreement shall be concluded for a definite period of time from March 1st 2024 till termination (hereinafter: “Term”).</p> |

4. A JUTALÉK

4.1 Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés tartama alatt az Ingatlan szálláshelyként üzemeltetése keretében bonyolított vendégforgalom után keletkező szállásdíj bevételt egymással megosztják. A Tulajdonos az alábbi jutalékos díjra (a továbbiakban: „Jutalék”) jogosult, amelyet a felek az alábbi képlet alapján számítanak:

$$J = (\text{ÁB} - \text{ÁFA} - \text{É} - \text{ÜK} - \text{KK}) * 70\%$$

ahol:

ÁB: tárgyhónaponként az Ingatlan után az Üzemeltető részére *szálláshely-szolgáltatása* keretében kapott (teljesített/jóváírt) árbevétel

ÁFA: „ÁB”-t terhelő ÁFA („ÁB” ÁFA tartalma)

É: Adott árbevétel megszerzéséhez kifizetett értékesítési Jutalék (booking.com, Expedia, AirBnB)

ÜK Az Ingatlan havi üzemeltetésével felmerülő költségek

KK Az Ingatlan havi karbantartásával felmerülő költségek

J: Tulajdonos bruttó tárgyhavi jutaléka Forintban

4.2 A tárgyhónapban teljesült foglalások után – amelyek részben vagy egészben kiegyenlítésre kerültek – az Üzemeltető a Tulajdonosnak **havonta, a tárgynegyedévet követő hónap 15. napjáig** kimutatást küld. A kimutatás tartalmazza a Megállapodás 4.1. pontja szerinti árbevétellel összefüggő valamennyi adatot, így:

- a szolgáltatást igénybevevő személyek számát,
- a szállás igénybevételeinek időtartamát
- a szolgáltatást igénybevevő személyek által kifizetett összeget,

az adott havonta felmerült költségeket.

4.3. A futamidő alatt a Tulajdonos a Jutalékokat negyedévente - az Üzemeltető által benyújtott számla és számítások alapján - havonta, minden hónap 15. napjáig fizeti az Üzemeltető részére banki átutalással a következő számlaszámra: 12600016-17657351 -16993531

4. THE COMMISSION

4.1. Parties agree to share the income the accommodation fee arising from the guest traffic within the framework of the operation of the Real Estate as accommodation during the term of this Agreement. The Landlord is entitled the following commission fee (hereinafter: “Commission”), which is calculated by the Parties according to the following formula:

$$C = (\text{SR} - \text{VAT} - \text{SC} - \text{OC} - \text{MC}) * 70\%$$

where

SR subject monthly (after the Real Estate) sales revenue (SR) received (performed / credited) by the Operator within the framework of its accommodation service

VAT VAT on sales revenue (SR)

SC Sales Commission, what paid to earn sales revenue (booking.com, Expedia, AirBnB)

OC costs incurred the monthly operation of the Real Estate

MC costs incurred the monthly maintenance of the Real Estate

C Owner's gross monthly commission in HUF.

4.2. After the bookings fulfilled in the relevant month - which have been partially or fully settled - the Operator sends a statement to the Landlord every month, until the 15^h day of the month following the relevant quarter. The statement contains the information specified in Article 4.1 of the Agreement, such as:

- the number of people using the service,
- the duration of the accommodation
- the amount paid by the persons using the service
- cost's breakdown for the reported month

4.3. During the Term The Landlord shall pay the Commission after every month- based on the invoice and calculations presented by the Operator- on a monthly basis until the 15th day of each given month to the Operator in bank transaction to the following account: 12600016-17657351-16993531

4.5. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan után fizetendő építményadó összege Tulajdonost terheli.

4.6. Felek rögzítik, hogy karbantartása alatt különösen az alábbi munkákat értik: kisebb festési munkák, zuhanyfejek és zuhanycső javítása, cseréje, zár javítása, cseréje, izzók cseréje, kárpittisztítás, bútorok javítás, polírozása.

4.7. Felek megállapodnak, Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a karbantartási munkákat meghaladó javítási, felújítási munkákat (pl. légkondicionálócseré, konyhagépek-, bútorok cseréje, csőtörés, vagy tűz utáni felújítások, elektromos vezetékek vagy vízvezetékek cseréjével kapcsolatos költségek), valamint az átalakítási munkákat Üzemeltető saját szervezésében, de Tulajdonos megbízásából és költségére végzi el.

4.5. Parties agree that the amount of building tax after the Real Estate shall be borne by the Landlord.

4.6. Parties state that the maintenance means, in particular, the following works: minor painting work, replacement or repair of shower head and shower pipes, lock repair, replacement of light bulbs, upholstery cleaning, repair of furniture, polishing.

4.7. The Parties agree, the Landlord acknowledges that repair and renovation work in excess of maintenance work (eg replacement of air conditioners, replacement of kitchen machine, replacement of furniture, pipe or fire renovations, replacement of electrical wiring or plumbing) and conversion work is organized by the Operator, but for the owner's expense.

5. AZ INGATLAN ÁTADÁS-ÁTVÉTELE

5.1 A jelen szerződés mindkét Fél általi aláírásának napján a Tulajdonos átadja az átadás-átvételi jegyzőkönyv (a továbbiakban: „**Jegyzőkönyv**”) aláírása mellett az Üzemeltetőnek az Ingatlant a Felek által közösen megtekintett, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

5.2 Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Időtartam alatt a Tulajdonos úgy dönt, hogy az Ingatlant eladja, akkor jogosult azt a potenciális vevőknek az Üzemeltetővel előzetesen egyeztetett időpontban bemutatni az Üzemeltető legalább 2 munkanapos előzetes értesítése mellett. Mivel ehhez szükséges az Ingatlanba való bejutás, ezért az Üzemeltető köteles ezt lehetővé tenni az előre egyeztetett időpontban.

5. HANDOVER OF THE REAL ESTATE

5.1 On the day of signing this agreement by both Parties the Landlord shall hand over the Real Estate to Operator by signing a handover protocol (hereinafter: “**Handover Protocol**”) in a clean and ready for use condition as inspected by the Parties.

5.2 The Parties agree that if the Landlord intends to sell the Real Estate during the Term, he is entitled to present it to the potential buyers at a time agreed with the Operator at least 2 working days in advance. Since this requires entry into the Real Estate, the Operator shall allow this at a pre-agreed time.

6. A FELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy az Üzemeltető a szálláshely üzemeltetési engedélyt szerezzen be az Ingatlan vonatkozásában, s amennyiben ez szükségessé válik, együttműködési kötelezettsége körében köteles külön okiratban is nyilatkozni ennek tényéről.

6.2. Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető nem vonható felelősségre, ha a szálláshely nem felel meg a szálláshelyszolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) számú Kormányrendeletben foglalt követelményeknek, mely esetben az Üzemeltető a jogosult – minden fizetési vagy kártérítési kötelezettség nélkül – jelen szerződéstől azonnali hatállyal elállni. Ilyen esetben a Tulajdonost a jogszabályváltozástól számított 5 munkanapon belül értesíteni kell.

6.3. A Tulajdonos **szavatol** azért, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan, valamint az átadott Ingók **rendeltetésszerű használatra alkalmas** állapotban kerülnek az Üzemeltető részére átadásra és a Megállapodás egész tartama alatt megfelelnek a Megállapodás előírásainak és céljának, továbbá hogy a Megállapodás tartama alatt az Ingatlanon, valamint azok Ingóságaiban harmadik személynek nincs olyan joga, amely az Üzemeltető korlátozástól mentes birtoklását, használatát korlátozná vagy kizárná.

6.4. Az Üzemeltető is tudomásul veszi, hogy a Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye nélkül nem végezhet építkezést, átalakítást.

6.5. A Tulajdonos köteles a Megállapodás tartama alatt megkötni és saját költségén fenntartani minden, a biztosítási jogban szokásos, az Ingatlan, valamint az átadott Ingóságok jellegéhez kötődő **biztosításokat**.

6.6. Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére azonnal átadni minden, az Ingatlant érintő és a jelen szerződés ideje alatt az Üzemeltető által bármely hatóságtól, vagy egyéb személytől kézhez vett felszólítás, felhívás, határozat vagy jogi eljárásról tájékoztató iratot. A Tulajdonos előzetes írásos beleegyezése nélkül Üzemeltető nem jogosult ezen iratokra válaszul, vagy azok alapján lépéseket tenni.

6. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

6.1. By signing this contract, the Landlord agrees that the Operator obtains a permit for accommodation services in relation to the Real Estate, and if this becomes necessary, he/she is obliged to declare this fact in a separate document within the scope of his cooperation obligation.

6.2. Parties state that the Operator shall not be held liable if the accommodation (Real Estate) does not comply with the detailed requirements of a government ordinance no. 239/2009. (X.20.), in case the Operator is entitled to withdraw from this contract with immediate effect without any obligation to pay or pay compensation. In case of such kind of action taken in effect the owner has to be notified no later than 5 business days since the legislation change.

6.3. The Landlord warrants that the Real Estate and the transferred Movables are handed over to the Operator is in a condition suitable for their intended use and comply with the provisions and purpose of the Agreement throughout the Agreement, and that the Real Estate and the Movables are no third party has any right that would restrict or exclude the Operator's unrestricted possession, use.

6.4. The Operator acknowledges that without the prior written permission of the Landlord he/she shall not carry out any construction or alteration.

6.5. The Landlord is obliged to take out and maintain at his own expense, during the term of the Agreement, all insurances customary in the insurance law, related to the nature of the Real Estate and the transferred Movables.

6.6 The Operator shall immediately hand over to the Landlord any notice, call, decision received from any authority in respect of the Real Estate during the term of this agreement. The Operator is not entitled to act in connection with these documents without the prior written consent of Landlord.

| | |
|--|--|
| <p>7. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE</p> <p>7.1 Jelen szerződés a Tulajdonos kérésére automatikusan megszűnik az utolsó meglévő foglalás tekintetében, hogy ne sértse az Üzemeltető imázsát és anyagilag.</p> <p>7.2 Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel, írásban bármikor megszüntethetik.</p> <p>7.3 Ha valamelyik Fél nem teljesíti a jelen szerződésben meghatározott valamely lényeges kötelezettségét, és az erre irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 (tizenöt) naptári napon belül sem tesz eleget ezen kötelezettségének, akkor a másik Fél jogosult a jelen szerződést a szerződésszegő Félhez címzett, írásbeli rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni.</p> <p>7.4. Az Időtartam lejárta, vagy a jelen szerződés Időtartam előtti megszűnése esetén az Üzemeltető köteles az Ingatlant és az Ingóságokat a Tulajdonos részére 30 napon belül tiszta, rendezett állapotban visszaadni.</p> <p>7.5. A Felek az Ingatlan és Ingóságok Tulajdonos részére történő visszaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel.</p> | <p>7. TERMINATION OF THIS AGREEMENT</p> <p>7.1 This agreement shall terminate automatically upon the Landlord's request with the respect of the last existing booking in order not to harm the Operator image wise and financially.</p> <p>7.2 Parties may terminate this agreement by mutual agreement, in writing at any time.</p> <p>7.3 Should either Party fails to fulfil any of its obligations determined in this agreement and fail to remedy such breach of contract within 15 (fifteen) calendar days as of the receipt of the written notice of the other Party, then the other Party shall be entitled to extraordinarily terminate this agreement in writing with immediate effect.</p> <p>7.4. In the event of expiration of the Term or termination of this agreement, the Tenant shall return to Landlord or the Property Manager the Tenement and the Movables within 30 days in a clean and orderly condition without any user.</p> <p>7.5. Parties shall record the return of the Real Estate and Movables in a handover protocol.</p> |
|--|--|

8. ÉRTEŚÍTÉSEK

8.1 A jelen szerz3d3ssel, illetve a jelen szerz3d3s szerinti b3rmely elj3r3ssal kapcsolatos 3rtes3t3st 3s egy3b k3zlem3nyt magyar nyelven 3r3sba kell foglalni, 3s az ilyen k3zlem3ny, illetve 3rtes3t3s akkor sz3m3t megfelel33en k3zbes3tettnek, ha az 3rintett F3lnek megfelel33en k3zbes3t3tt3k az adott

F3l k3vetkez33 el3rhet3s3g3nek valamelyik3re:

A Tulajdonos r3sz3r3l

- N3v:
- Levelez3si c3m:
- E-mail:

Az 3zemelt3t3 r3sz3r3l:

- N3v: Arany International Kft.
- Sz3khely c3m: 1182 Budapest, K3t3jfalu utca 115.
- E-mail: igor.goldengur@gmail.com

8.2. A fenti 3rtes3t3si c3mek megv3ltoz3s3r3l a Felek a m3sik Felet 3r3sban 3rtes3teni jogosultak 3s k3telesek. Ezen hi3ny3ban az el3rhet3s3gek v3ltoz3sa eseten is k3zbes3tettnek min3s3lnek a k3ldem3nyek, amennyiben fenti c3mekre azok eljuttat3sra ker3ltek.

8. NOTICES

8.1 Any notice or other communication in connection with this agreement or with any procedure under this agreement other than the Legal Declarations shall be in **writing in Hungarian language**, and shall be deemed to be sufficiently given or served if delivered to one of the following contact details of the affected party:

Regarding the Landlord:

- Name:
- Postal address:
- E-mail:

Regarding the Operator:

- Name: Arany International Ltd.
- Postal address: 1182 Budapest, K3t3jfalu utca 115.
- E-mail: igor.goldengur@gmail.com

8.2. The Parties shall notify the other party of any change of the above mentioned correspondence addresses. In the absence of such notification any notice shall be deemed as delivered, if there have been any changes of address, even if those were sent to the above addresses.

9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1 Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében az Ingatlan üzemeltetésbe adásához energetikai tanúsítvány kiállítása szükséges. Az Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány azonosító kódja: **HET-00000000**

9.2 Amennyiben az Üzemeltető késelemben esik jelen szerződés alapján fennálló valamely fizetési kötelezettségével, akkor köteles a késelelem idejére a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”)* 6:48. § (1) bekezdése szerinti késelelmi kamatot fizetni.

9.3 Jelen szerződés módosítása, kiegészítése a Felek közös megegyezéséhez kötött és írásbeli formát igényel. Ez vonatkozik e formai megkötés mellőzésére is.

9.4. Ha a jelen szerződés valamely rendelkezését érvénytelennek nyilvánítják, vagy pedig a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés fennmaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amely érvénytelennek, vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánult, oly módon módosul, vagy amennyiben nem tud módosulni, a Feleknek úgy kell módosítaniuk, hogy az lehetővé tegye a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a legmesszebbmenőkig történő megvalósítását, amit a Felek az érvénytelen, vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.

9.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

9.6. A jelen szerződésből eredő vitákat a Felek elsősorban peren kívüli tárgyalás útján rendezik, ennek sikertelensége esetén kikötik az Ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékességét.

9.7. Jelen szerződés magyar és angol nyelven készült, eltérés esetén a magyar változat irányadó.

9. MISCELLANEOUS

9.1 An energy performance certificate concerning the rent of the Tenement must be prepared in accordance with the provisions of the Government Decree No. 176/2008 (VI. 30.) on Certification of Energetic Characteristics of Buildings.

The identification code of the energy performance certificate for the Real Estate is: **HET-00000000**

9.2 Should Operator be in default with any of its payment obligations under this agreement, then Tenant shall pay default interest in accordance with 6:48. § (1) of Act V of 2013 on Civil Code (“Civil Code”).

9.3 The modification or amendment of this agreement requires written form. This also concerns termination of this formal requirement.

9.4. In case any provisions of this agreement or its parts hereof are void or unfeasible, this invalidity or unfeasibility shall not have an effect on the whole agreement. The provisions not affected by the invalidity shall have full effect, and be enforceable. The Parties shall substitute the invalid or unfeasible provisions with such provisions that are mostly comparable to them and is the closest to the aim of the invalid or unfeasible provision and the contractual will of the Parties.

9.5 In case of any subjects not covered and governed by this agreement, the applicable laws of Hungary, especially the provisions of the Civil Code shall apply.

9.6. For the settlement of any dispute arising in connection with this agreement, the Parties attempt to settle the negotiation out of court. In the event that out of court negotiations do not succeed, the Parties stipulate the exclusive jurisdiction of the courts of Hungary competent on the basis of the location of the Real Estate.

9.7. This agreement has been drafted in Hungarian and English languages. In case of discrepancy then the Hungarian version prevail.

Kelt: Budapest, 2024. Március 1

Made in Budapest, 2024, March 1

Tulajdonos/Landlord

**Arany International Kft
Üzemeltető/Operator**

Előttünk, mint tanúk előtt/ In witness whereof:

Név/Name: _____ Név/Name: _____

Cím/Address: _____ Cím/Address: _____

Aláírás/Signature: _____ Aláírás/Singature: _____