

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

### **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adóigazgatási szám: 15735708-242

mint **Bérbeadó**, (képviselőjében eljár: ERVA Nonprofit Zrt. mint Üzemeltető)

másrészről a

### **Eleven Farm Kft.**

székhely: 2100 Gödöllő, Déryné u. 4.

cégjegyzékszám: 13-09-167251

adószám: 24777704-2-13

képviseli: Ofella Gergely

mint **Bérlő**

között az alábbi feltételek szerint:

## I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalnál Budapest, belterület 34306/2 hrsz. alatt található, természetben a 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48. szám alatt található, "kivett vásárcsarnok" megjelölésű, vásárcsarnokként funkcionáló ingatlanban (a továbbiakban: **Vásárcsarnok**) annak földszintjén található F04 számú, 51,9 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet és 33,77 m<sup>2</sup> raktártér rendeltetésű jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon kék színnel jelölt helyiséget az 1. sz. mellékletben foglalt műszaki tartalom szerint (a továbbiakban: **Bérlemény**).

## II. A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

- 2.1. A bérleti jogviszony a Bérlemény birtokbaadásával kezdődik, és **határozott időre**, 10 évre szól, amely egyszeri alkalommal legfeljebb összesen 15 évre meghosszabbítható.
- 2.2. A Bérlő a Bérleményt köteles legkésőbb a Vásárcsarnok hivatalos megnyitásáig birtokba venni, a Bérlemény birtokába lépni, és a Bérleményt a Vásárcsarnok hivatalos megnyitásának napjától a Bérbeadó által kiírt és az Üzemeltető által lefolytatott pályázati eljárásban meghatározott funkció szerint működtetni. Amennyiben a Bérlő a birtokbavételi, működtetési kötelezettségének nem tesz eleget,

úgy a Bérbeadó jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni.

- 2.3. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérlemény birtokbaadásának feltétele, hogy a Bérelő az egyszeri használatbavételi díj teljes összegét a Bérbeadó részére a jelen szerződésben foglaltak szerint (4.3. pont) teljesítse.

### III. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Szerződő felek

**166.080,- Ft + Áfa/hó (üzlettér)**  
**67.540,- Ft + Áfa/hó (raktártér)**  
**mindösszesen: 233.620,- Ft + Áfa/hó**

azaz mindösszesen kettőszázharminchéromezer-hatszázhusz forint + Áfa/hó bérleti díjban állapodnak meg (a továbbiakban: **Bérleti Díj**).

Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdőnapja: a Vásárcsarnok hivatalos megnyitása.

- 3.2. A Bérleti Díj havonta előre esedékesen Bérbeadó által a tárgy hónap 5. napjáig a Bérbeadó nevében az üzemeltető által kibocsátott számla ellenében átutalással a tárgy hónap 15. napjáig teljesítendő. Amennyiben a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdőnapja hónap közbeni napra esik, úgy a következő havi Bérleti Díjra vonatkozó számlával egyidejűleg kerül kiállításra a törthónapra vonatkozó arányos Bérleti Díjról szóló számla, amelyet tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles kiegyenlíteni a Bérelő.
- 3.3. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj összege a Vásárcsarnok rekonstrukciót követő nyitását követő második év első napjától kezdődően évente a KSH által közölt fogyasztói árindex mértékével – automatikusan – szerződésmódosítás nélkül megemelkedik.
- 3.3. Bérbeadó köteles Bérlőt a KSH által közölt fogyasztói árindex és az ehhez igazodó bérleti díj változásának mértékéről írásban tájékoztatni.
- 3.4. Bérelő az értesítés kézbesítéséig az előző évre érvényes bérleti díj fizetésére köteles.
- 3.5. A bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a XI. fejezet pontjaiban foglalt szankciókat vonja maga után.

### IV. A BÉRLETI JOG ELLENÉRTÉKE

- 4.1. A Bérelő köteles a bérleti jog ellenértékeként egyszeri használatbavételi díjat fizetni (a bérleti díj egy összegben fizetendő fix része).
- 4.2. A Bérlemény egyszeri használatbavételi díja: 2.595.000,- Ft + Áfa (üzlettér) és 844.250.-Ft +ÁFA (raktártér), mindösszesen: **3.439.250,- Ft + Áfa**, azaz Hárommillió-négy százharminckilencezer-kettő százötven forint + Áfa.
- 4.3. Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérbeadó által kiírt és az Üzemeltető által lefolytatott pályázati eljárás során a Bérelő által – pályázati biztosíték jogcímén – megfizetett br. 593.395,- Ft az egyszeri használatbavételi díj összegébe beszámításra kerül, erre tekintettel a Bérelő a Bérlemény egyszeri használatba vételi díj fennmaradó összegét, azaz 3.774.453,- Ft-ot köteles jelen szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül megfizetni a Bérbeadó képviselőjében az üzemeltető által kiállított számlája ellenében a számlában feltüntetett számlaszámára való átutalás útján. Bérelő az egyszeri használatbavételi díjról kiállított számla átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri.  
Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő az egyszeri használatba vételi díj teljes összegét határidőben nem teljesíti, úgy a Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést egyoldalú írásbeli nyilatkozatával megszüntetni
- 4.4. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés bármilyen okból megszüntetésre kerül (ideértve, amennyiben azt közösen megszüntetik, vagy a Bérelő egyoldalúan megszünteti, illetve a Bérbeadó egyoldalúan megszünteti) a Bérelő által megfizetett egyszeri használatbavételi díj összegét a Bérbeadó sem részben (4.3. pont), sem egészben nem fizeti vissza, és annak visszafizetését a Bérelő nem követelheti.

## V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

A Bérelő köteles megfizetni a Bérbeadó részére a Bérlemény működésével kapcsolatos valamennyi üzemeltetési költséget.

### 5.1. Saját üzemeltetési költségek

- 5.1.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény saját közüzemi mérőórával rendelkezik, és a Bérelő köteles saját üzemeltetési költségét a helyiségben, a Vásárcsarnok közös területén elkülönített helyiségben és az épületfelügyeleti rendszer által mért illetve felszerelt almérők (elektromos, hidegvíz, fűtés, hűtés, légmennyiség mérők ) által mért fogyasztása szerint Bérbeadó részére, a Bérbeadó számlája alapján megfizetni. A mérőórák állását a felek a Bérlemény birtokba adásakor rögzítik, és az Üzemeltető a tárgyhoz utolsó munkanapján igazolható és rekonstruálható adatként rögzíti a Bérleményhez tartozó almérőórák állását. Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Saját üzemeltetési költségekre vonatkozó fizetési kötelezettség kezdőnapja: a Vásárcsarnok hivatalos megnyitása.

5.1.2. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy – Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében – az energia biztosításával összefüggő készenléti díj arányos részét is megfizeti.

5.1.3. A Bérlo a Saját üzemeltetési költségeket – a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlák és az almérők szerint számolt fogyasztás szerint - a tárgyhót követő hónap 15. napjáig kiállított számla ellenében a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig köteles megfizetni.

## **5.2. Közös üzemeltetési költségek:**

5.2.1. A Bérlo köteles megfizetni a Vásárcsarnok közös használatban álló területeinek teljes körű üzemeltetési költségéből a Bérleményre négyzetméter arányosan jutó, és áfával növelt összegét (a továbbiakban: **Közös üzemeltetési költségek**). A Közös üzemeltetési költségei közé tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: elektromos áram, víz, csatorna, gáz, szemétszállítás, takarítás, őrzés védelem, kötelező karbantartás, napi karbantartás, biztosítás, tűz és munkavédelem, rovarirtás, telekommunikáció, Üzemeltetői Iroda fenntartása. Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Közös üzemeltetési költségekre vonatkozó fizetési kötelezettség kezdőnapja: a Vásárcsarnok hivatalos megnyitása.

5.2.2. Bérlo tudomásul veszi, hogy szerződésmódosítást nem igényel az a körülmény, ha a Vásárcsarnok közös üzemeltetési költségei a jövőben a Bérbeadó/Üzemeltető által hitelt érdemlő módon igazoltan változnak.

5.2.3. A közös üzemeltetési költség beszedése, kezelése és nyilvántartása a karbantartási feladatok szervezése és a rendeltetésszerű működés biztosítása, azon időpontig **díjmentes**, ameddig az üzemeltetést az ERVA Nonprofit Zrt. Üzemeltető végzi. Ellenkező esetben a Vásárcsarnok közös üzemeltetési díját az új üzemeltetővel kötött külön megállapodás rendezi.

5.2.4. A Vásárcsarnok közös üzemeltetési költségeinek az 5.2.6. alpontban meghatározott mértéke szerinti átalánydíjat a Bérlo előre, a tárgyhó 5. napjáig kiállított számla ellenében a tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni. Amennyiben a Közös üzemeltetési költségekre vonatkozó fizetési kötelezettség kezdőnapja hónap közbeni napra esik, úgy a következő havi Közös üzemeltetési költségekre vonatkozó számlával egyidejűleg kerül kiállításra a törthónapra vonatkozó arányos Közös üzemeltetési költségekről szóló számla, amelyet tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles kiegyenlíteni a Bérlo.

5.2.5. A Vásárcsarnok közös üzemeltetési költségeinek – a jelen okirat aláírásakor irányadó – kalkulált mértéke (átalánydíj): **üzletre** vonatkoztatva **3.000.-Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA**, **raktárterületre** vonatkoztatva **1.200.-Ft/nm/hó + ÁFA**. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Közös üzemeltetési költség kalkulált mértéke, átalánydíja a jövőre nézve változhat, ily módon Bérlo fizetési kötelezettsége is emelkedhet illetve csökkenhet. A Közös üzemeltetési költségek havi átalánydíjának változásáról a Bérbeadó – az Üzemeltető útján – haladéktalanul írásban, igazolható módon köteles a Bérlot tájékoztatni, azzal, hogy a megváltozott átalánydíjat a tájékoztatás Bérlo részére történő megküldését követő hónaptól jogosult érvényesíteni a Bérbeadó.

- 5.2.6. Ezen kalkuláció az 5.1. pontban foglalt saját üzemeltetési költségeket nem tartalmazza. A Vásárcsarnok tényleges közös üzemeltetési költségeinek és az átalánydíjak elszámolása félévente utólag történik: tárgyév 1-6. hónap elszámolása tárgyév július 31. napjáig, 7-12. hónap elszámolása tárgyévet követő január 31. napjáig.

## **VI. BIRTOKBAADÁS**

- 6.1. A Bérbeadó köteles a Bérleményt legkésőbb a Vásárcsarnok hivatalos megnyitását megelőző 3 napon belül a Bérelő birtokába adni, aki azt köteles birtokba venni. Bérbeadó – az Üzemeltető útján – köteles a Bérelőt írásban, igazolható módon, előre, kellő időben értesíteni a Vásárcsarnok hivatalos megnyitásának tervezett időpontjáról, és a Bérlemény birtokbaadásának időpontjáról. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelynek részét képezi a Bérlemény műszaki tartalmára vonatkozó birtokbavételi adatlap.
- 6.2. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérelő a jelen bérleti szerződés alapját képező pályázati eljárásban foglalt a birtokbavételi adatlapban foglalt műszaki tartalmat meghaladó belsőépítészeti és egyéb munkák terveztetését és kiviteleztetését, berendezését és a belső technológiák kialakítását Bérbeadó előzetes engedélye alapján saját költségén és kockázatára végzi el.
- 6.3. Bérelő kötelezettsége a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Bérelő költségén és felelőségén. A Bérbeadó semmilyen felelősséget nem vállal azért, ha a Bérelő tevékenységéhez szükséges hatósági, ill. egyéb engedélyek nem kerülnek a Bérelő részére kiadásra.
- 6.4. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a jelen bérleti szerződés aláírását, az egyszeri használatbavételi díj teljes összegének megfizetését, valamint a Bérlemény Bérelő által saját költségén kialakítandó belsőépítészeti és technológiai tervrajzának Bérbeadó részére történő átadását követően a Bérleményt – azaz a pályázati eljárásban a bérbeadó által elnyert helyiséget – a Bérelő rendelkezésére bocsátja kifejezetten a belsőépítészeti és az üzletprofilnak megfelelő technológiai berendezések és felszerelések saját költségén történő kiépítése céljából, azzal, hogy e belső munkálatokat a Bérelő köteles legkésőbb a 6.1. pontban meghatározott birtokbaadás napjáig teljes körűen befejezni.

## **VII. A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 7.1. Bérbeadó köteles – a Bérleti Díjjal és a közös üzemeltetési költséggel fedezett – bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződészerű használatát biztosítani.

- 7.2. Bérlo tudomásul veszi azon körülményt, hogy a Közös üzemeltetési költség jelen szerződésben foglalt havi mértékét a Bérbeadó állapította meg, az a jövőre nézve változhat.
- 7.3.. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérlo-t a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 7.4 Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának karbantartásáról, a központi berendezések, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról gondoskodni.

A központi berendezések üzemképes állapotban való tartása a Bérbeadó feladata, melyek az alábbiak:

Elektromos hálózatnál: a primer áramkörök vezetékai, szerelvényei a bérleményben levő fő fogyasztásmérőkkel.

Vízvezeték hálózatnál: a mérőig tartó nyomóvezeték a közbe iktatott szakasz elzárókkal és víztelenítő föcsapokkal.

Csatorna hálózatnál: a teljes fő és gerincvezeték kivéve a bérleményben elhelyezett padlóösszefolyókat, az abból kiinduló ágvezetéseket, bűzelzáró szifonokat, illetve a falban és falon kívül levő ágvezetéseket.

- 7.5. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj, üzemeltetési költségek (saját és közös üzemeltetési költségek) és azok járulékaik erejéig Bérlo-nek a Bérlemény területén található vagyontárgyain zálogjog illeti meg.
- 7.6. Bérbeadó – zálogjoga fennállása alatt – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak bérleményből történő elszállítását.
- 7.7 Ha a Bérlo – Bérbeadó engedélye nélkül – a zálogjoggal terhelt dolgot elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérlo költségén történő visszaszállítását. A dolog visszaszállításával Bérbeadó zálogjoga feléled.
- 7.8. A Bérbeadó – Bérlo szükségtelen háborítása nélkül – a bérlemény nyitvatartási idejében jogosult a használatot ellenőrizni és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat azonnali megszüntetését. Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult valamennyi szolgáltatását megszüntetni abban az esetben, ha a Bérlo fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

## VIII. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 8.1. Bérlo a Bérleményt kizárólag tejtermék, sonka, felvágott árusítás céljára a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.

- 8.2. Bérletet profilkötöttség terheli. Profilváltás esetén Bérbeadó írásbeli engedélyre szükséges.
- 8.3. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek, ill. harmadik személyek hozzájárulásának beszerzése Bérlet kötelezettségét képezi. A bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.
- 8.4. Bérlet köteles a működéshez szükséges hatósági engedély(ek)e)t, annak megszerzését követő 3 napon belül Bérbeadónak bemutatni. A szükséges hatósági engedélyek hiányában a Bérleményben a tevékenység nem kezdhető meg.
- 8.5. Bérbeadó Bérletnek a működési engedély bemutatására előírt kötelezettségének 15 napot meghaladó késedelmese esetén azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.6. Bérlet Bérbeadó írásbeli hozzájárulását követően jogosult a tevékenységi kör módosítására. Bérbeadó az írásbeli hozzájárulást indoklás nélkül megtagadhatja.
- 8.7. Az írásbeli hozzájárulás beszerzésének elmulasztása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet Bérbeadó részére.
- 8.8. Bérlet a bérleményt jelen bérleti szerződés és melléklete, valamint az üzemeltetési szabályok, a szerződés tárgyát érintő megfelelően, szerződésszerűen és rendeltetésszerűen köteles használni.
- 8.9. Bérlet felelős minden olyan kárért, amely a szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használat következménye. A Bérlet semminemű olyan tevékenységet nem végezhet, ami a környezet állapotát veszélyezteti, illetve a környezetet szennyezi. Az esetleges környezetszennyezése esetén a teljes körű anyagi és erkölcsi felelősséget viselni kell a Bérletnek. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a Bérletnek eleget kell tennie. Ezen előírások megszegése a bérleti szerződés azonnali felmondását vonja maga után, és a teljes körű felelősséget viselnie kell. Veszélyesnek minősülő hulladékot a kommunális hulladéktároló helyre lerakni tilos.
- 8.10. Bérlet a bérleti jogviszony időtartama alatt később felmerülő hibákat és hiányosságokat az észrevételtől számított 8 napon belül írásban köteles Bérbeadónak/Üzemeltetőnek jelezni.
- 8.11. A késedelmes bejelentéssel okozott kárért Bérlet felelősséggel tartozik.
- 8.12. Bérlet e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 8.13. Bérbeadó köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.
- 8.14. Bérlet úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlet, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.

- 8.15. Bérló felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 8.16. Bérló kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 8.17. Bérló – Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül – a Bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet. Bérbeadó az átalakítást indoklás nélkül megtilthatja. Amennyiben a Bérbeadó mint tulajdonos az átalakítási vagy építési munkálatokhoz a hozzájárulását nem adja meg, vagy az illetékes hatóság a Bérló tevékenységének végzéséhez vagy az átalakítási, építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben a Bérló semmiféle igényt nem támaszthat. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.18. Az átalakítást – Bérbeadó hozzájárulása esetén – Bérló saját költségén és kockázatára végzi el. Bérló az átalakítási munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket a munkálatok megkezdése előtt köteles megszerezni és Bérbeadónak átadni. A hatósági eljárásokban a Bérbeadó mint tulajdonos, vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.
- 8.19. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérlőt teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.
- 8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérlőt terheli. Bérló saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, falazatának és berendezéseinek a folyamatos karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről, valamint folyamatos tisztántartásukról - különös tekintettel az üvegfelületekre -, és a higiéniai megfelelés biztosításáról.
- 8.21. A bérleti jogviszony megszűnése után Bérlőt megilleti – az általa saját költségén létesített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési tárgyakra vonatkozó – elvitel joga. A szakszerű leszerelés betartásának ellenőrzésére Bérbeadó jogosult.
- 8.22. Bérló által beépített és az állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, alkatrészek, tartozékok – térítési kötelezettség nélkül – Bérbeadó tulajdonává válnak. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérló e körben megtérítési igénnyel nem léphet fel, megtérítési jogáról jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett semmilyen átalakítás nem keletkeztet részére tulajdonjogot, sem ráépítés, sem más jogcímen.
- 8.23. Bérló köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését és az esetlegesen jelentkező forgalomkiesés miatt Bérbeadóval szemben kártérítési igénnyel nem léphet fel.
- 8.24. Abban az esetben, ha a Bérbeadó által végzendő, 8.23. pontban foglalt munkák elvégzése szükségessé teszi a Bérlemény igénybevételét Bérló köteles átmenetileg tevékenységét megszüntetni és – cserehelyiség biztosítása nélkül – a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a bérleti jogviszony szünetel.



- 8.25. Bérelő a bérleti jogát – Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és a profilkötöttség megtartása mellett, és a vonatkozó jogszabályok szerint – másra átruházhatja vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződés írásba foglalása szükséges.
- 8.26. A Bérlemény – bérbeadói írásbeli engedély alapján és a profilkötöttség megtartása mellett, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások - szerint albérletbe adható.
- 8.27. A bérbeadói hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a vonatkozó szerződés egy eredeti példányát, valamint a bérleti jogot átvevő, cserélő fél illetve albérelő nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés, a Házirend és az üzemeltetés kialakított rendjét megismerte és azt magára nézve kötelező erejűnek elfogadja.
- 8.28. Bérbeadó az átruházásra, cserére vagy albérletbe adásra irányuló kérelem elbírálása során a nevezett átvevőre, cserepartnerre vagy albérelőre vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.

Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérelő igazolja, hogy egyszeri használatbavételi díj vagy helyiségbér, üzemeltetési, vagy üzemeltetési költség biztosíték fizetési kötelezettsége nem áll fenn és a Bérleményre vonatkozó új bérleti szerződést megkötöti.

- 8.29. A vonatkozó szerződés (átruházási, csere, albérleti szerződés) Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lép hatályba.
- 8.30. Bérbeadó indokolással a hozzájárulását megtagadhatja még abban az esetben is, amennyiben Bérelő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.
- 8.31. Ha Bérelő a bérlemény használati jogát – bérbeadói írásbeli hozzájárulás nélkül – bármely jogcímen vagy jogcím nélkül harmadik személynek átengedi, úgy Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- 8.32. Bérelő jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.
- 8.33. Bérelő halála esetén a bérleti jogot Bérelő házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkötöttség megtartása mellett – folytathatja.
- 8.34. Az egyéni vállalkozó Bérelő halála esetén annak özvegye, örököse – a profilkötöttség megtartásával – folytathatja a bérleti jogviszonyt.
- 8.35. Ha Bérelő vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérelői társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt – valamennyi bérelői kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.
- 8.36. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belül értéknövelő beruházásokat – Bérbeadó hozzájárulása alapján – saját kockázatára és költségén eszközölhet, ezek megtérítésére Bérbeadó semmilyen jogcímen nem kötelezhető. Az értéknövelő beruházások vonatkozásában a 8.21. és 8.22. pontok megfelelően alkalmazandók.

Bérlő az értéknövelő beruházások kivitelezését a bérbeadói hozzájárulás kézbesítését követően kezdheti meg. Bérlő értéknövelő beruházások jogcímén Bérbeadóval szemben – a bérleti jogviszony időtartama alatt vagy megszűnése esetén – követelést nem támaszthat, beszámítási jogot nem gyakorolhat, ilyen igényéről jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond.

- 8.37. A Bérlő, tűzvédelemmel kapcsolatos kötelezettségei:
- a 30/1996 (XII. 6.) BM rendelet alapján tevékenységi körének megfelelő Tűzvédelmi Szabályzatot elkészíttetni,
  - szükség szerinti tűzoltó készülékeket készenlétbe helyezni, azokat legalább évente ellenőriztetni,
  - dolgozói részére az előzetes tűzvédelmi oktatásokat megtartani, az időszakos ismétlődő tűzvédelmi oktatást biztosítani és azok tényét előírászerűen okmányolni,
  - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (28/2011 (IX. 6.) BM rendelet) XII. fejezetébe foglalt 212. – 215. §-okban előírt és az MSZ 2364 MSZ HD 60364 szerinti kífeszültségű erősáramú villamos berendezések időszakos tűzvédelmi felülvizsgálatait elvégeztetni a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő időszakonként (C, D, E osztályokban 6 évenként),
  - a bérleményben a tűzvédelmi és figyelmeztető táblákat biztosítani,
  - a bérleményre vonatkozó Tűzvédelmi Szabályzat előírásait betartani.
- 8.38. A Bérlő feladata a Bérleményben elhelyezett és tulajdonát képező villamos berendezések és készülékek MSZ 2364 MSZ HD 60364 szerinti 3 évenkénti érintésvédelmi felülvizsgálata. Vállalja, hogy az érvényes rendelkezések szerinti időpontban és módon a saját költségére a felülvizsgálatot elvégezteti, és az erről készített jegyzőkönyv 2 példányát a Bérbeadónak annak kézhezvétele után átadja.
- 8.39. A Bérlő köteles tűrni, hogy a Bérbeadó évente szükség szerint, de legalább kétszer megelőző jellegű, karbantartászerű rovar- és rágcsálóirtást végeztessen, függetlenül a kártevők elszaporodásának mértékétől. Az irtás időpontjáról a Vásárcsarnok üzemeltetője előzetesen tájékoztatást ad.
- 8.40. A Bérlő köteles a Bérleményében lévő üzletét a Vásárcsarnok rekonstrukciót követő megnyitásának napján, megnyitni, és onnantól folyamatosan működtetni. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, és azt a Bérbeadó írásbeli felszólítására sem orvosolja, a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 8.41. Bérlő köteles a Vásárcsarnok nyitvatartási idején belül a törzsidőben (kötelező nyitva tartás) a Bérleményében lévő üzletét nyitva tartani és azt működtetni. Amennyiben a Bérlő ezen kötelezettségét megszegi, és a nyitva tartást a Bérbeadó felszólítására sem állítja helyre, vagy ezen kötelezettségszegés egy éven belül ismétlődik, úgy a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

## IX. SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB KÖTELMEI

- 9.1. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony alatt a jelen bérleti szerződés rendelkezésein túl a Vásárcsarnok működésére vonatkozó jogszabály(oka)t valamint egyéb kötelező rendelkezéseket maradéktalanul betartja és azokat alkalmazottaival, megbízottjaival, alvállalkozóival, segítő családtagjaival valamint az érdekkörében tevékenykedő más személyekkel is betartatja. Mindezek megszegése jelen bérleti szerződés megszegésének minősül és az ennek megfelelő jogkövetkezményeket vonja maga után.
- 9.2. Bérbeadó nem biztosít konkurenciavédelmet Bérlo részére. Bérbeadó e tekintetben semminemű kártérítési felelősséggel nem tartozik és ezen körülmény szerződésmódosításra sem nyújt lehetőséget.
- 9.3. Ha a bérlemény elpusztul vagy valamely káresemény következtében rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, a bérleti jogviszony megszűnik és Bérbeadó új bérlemény szolgáltatására, cserhelyiség biztosítására nem köteles.

## **X. BIZTOSÍTÁSOK**

- 10.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vásárcsarnok vagyonbiztosítását tűzveszélyre és elemi károokra vonatkozóan megköti és folyamatosan fenntartja.
- 10.2. Bérlo köteles elkerülni minden olyan magatartást, vagy mulasztást, amely a Bérbeadó biztosítási díjának emelkedését idézheti elő.
- 10.3. Bérlo a jelen alpontban írott kötelezettsége megszegésével összefüggő biztosítási díjnövekedés – mint okozott kár – megtérítésére köteles.
- 10.4. Bérlo köteles – saját költségére – vagyon- és felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartani.
- 10.5. Bérlo a biztosítási szerződések megkötését és azok érvényét folyamatosan igazolni tartozik Bérbeadó felé.
- 10.6. Bérlonek a tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló vagyontárgyakra, az általa üzembe helyezett gépekre és berendezésekre minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie.
- 10.7. Bérlo köteles biztosítását új értéken megkötni és a biztosítási összeg értékállóságáról folyamatosan gondoskodni.
- 10.8. Bérlo által megkötött felelősségbiztosítás a személyi felelősségre, a személyi sérülésre és halálesetre terjed ki.
- 10.9. Bérlo az általa megkötött biztosítási szerződések érvényességét évente köteles Bérbeadónak igazolni.
- 10.10. Amennyiben Bérlo a biztosítás megkötését vagy annak fenntartását elmulasztja, vagy a biztosítás bármely okból megszűnne, úgy Bérbeadó – választása szerint – Bérlo

költségére jogosult a biztosítást megkötni vagy a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani.

- 10.11. Szerződő felek a kifizetésre kerülő kártérítési összegeket a kár helyreállítására kötelesek fordítani.

## XI. FELMONDÁS-SZERZŐDÉSSZEGÉS

- 11.1. **Bérbeadó jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal írásban felmondhatja, ha:**
- 11.1.1. Bérlő a jelen szerződésben foglalt bármely fizetési kötelezettségét az előzetes írásbeli felszólítás ellenére, az ott közölt teljesítési határidőben nem fizeti meg,
- 11.1.2. Bérlő a jelen bérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – előzetes írásbeli felszólítás ellenére az ott meghatározott határidőben – nem teljesíti,
- 11.1.3. Bérlő vagy a helyiséget vele együtt jogszerűen használó személyek Bérbeadóval, a Vásárcsarnok Üzemeltetővel vagy a létesítményt használó más személyekkel szemben a társadalmi együttélés normáival ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- 11.1.4. Bérlő vagy a Bérleményt vele együtt jogszerűen használó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiségeket, épületrészeket, illetve a létesítményt rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják, és e magatartással a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére, az abban közölt határidő alatt sem hagynak fel, vagy az okozott kárt nem állítják helyre,
- 11.1.5. Bérlő 8.20. pontban írott karbantartási kötelezettségét – Bérbeadónak megfelelő teljesítési határidő tűzése mellett közölt írásbeli felszólítása ellenére – nem teljesíti.
- 11.1.6. Bérlő a bérlemény használati jogát – Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül – harmadik személynek átengedi, vagy albérletbe adja,
- 11.1.7. Bérlő tevékenységi körét – írásbeli hozzájárulás nélkül – megváltoztatja,
- 11.1.8. Bérlő – írásbeli engedély nélkül – a bérleményben átalakítást végez,
- 11.1.9. Bérlő Bérbeadó zálogjogát más megfelelő biztosíték nyújtása nélkül megsérti,
- 11.1.10. Bérlő a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben nem teljesíti,
- 11.1.11. Bérlő a Bérlemény biztosítására vonatkozó biztosítási szerződést nem köti meg, vagy azt nem tartja fenn folyamatosan,

- 11.1.12. A Bérelő a Bérleményben lévő üzlet megnyitására, vagy folyamatos nyitva tartására vonatkozó kötelezettségét megszegi, és azt a Bérbeadó felszólítására sem orvosolja, ill. a folyamatos nyitva tartásra vonatkozó kötelezettség megszegése egy éven belül ismétlődik.
- 11.1.13 jelen okiratban, illetve jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.
- 11.2. Bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogának gyakorlása esetén Bérelő 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő meghiúsulási kötbért tartozik megfizetni a Bérbeadó első felszólítására.
- 11.4. Szerződő felek a bérleti jog értékesítésének módja és fizetési ütemezése tekintetében – a mindenkori piaci kereslet-kínálat helyzetétől függően – egyedi megállapodást is köthetnek.
- 11.7. Bérelő az üzemeltetési közös költség illetve a bérelői saját energia költségei biztosítása jogcímén ún. költségbizosítékot nem fizet.
- 11.8. A bérleti jogviszony az azonnali hatályú felmondásban meghatározott időpontban szűnik meg.
- 11.9. A jelen bérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 11.10. A Bérelő örökösei - amennyiben a bérleti jogviszonyt nem kívánják folytatni - a jelen bérleti szerződést harminc napon belül rendes felmondással felmondhatják. A felmondási időt
- 11.10.1. ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökhagyó halálától;
- 11.10.2. hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától;
- 11.10.3. öröklési per esetén a bírósági ítélet jogerőre emelkedésének napjától kell számítani.

## **XII. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE**

- 12.1. A bérleti jogviszony megszűnik, ha:
- 12.1.1. szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- 12.1.2. a Bérlemény megsemmisül,
- 12.1.3. az arra jogosult azonnali felmondással él,
- 12.1.4. a bérelői társaság jogutód nélkül megszűnik,
- 12.1.5. Bérelő a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza,
- 12.1.6. Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- 12.1.7. a határozott időtartam lejártával,
- 12.1.8. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.

- 12.2. Bérelő köteles a bérleti jogviszony megszűnéskor a Bérleményt haladéktalanul kiüríteni és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.
- 12.3. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserhelyiségre nem tarthat igényt.
- 12.4. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérelő felelősséggel tartozik mindazon károkért, amelyet a bérlemény késedelmes kiürítésével, vagy a kiürítéskor a bérlemény állagában okozott.
- 12.5. Bérelő visszabocsátási kötelezettségének késedelme időtartamára az önkormányzati rendeletben szabályozott mértékű használati díjat köteles Bérbeadónak megfizetni.

### **XIII.**

#### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 13.1. Jelen bérleti szerződés kizárólag írásban – szerződő felek egyező akarata alapján – módosítható.
- 13.2. Szóbeli megállapodással vagy ráutaló magatartással jelen bérleti szerződés nem módosítható.
- 13.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat esetleg érvénytelen rendelkezései a szerződés egészének jogérvényét nem érintik.
- 13.4. Az írásbeli értesítéseket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek átadták, vagy – a második postai feladást követő 5. munkanapon akkor is – ha azt a címzett Cégbíróságon bejelentett székhelyére, ajánlott küldeményként továbbították és a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, illetve az átvételt megtagadta, tehát az értesítés a "Címzett ismeretlen" vagy "Nem kereste" jelzéssel érkezett vissza.
- 13.5. Bérelő köteles székhelyének és a társaság képviselőjének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 13.6. A gazdasági társaság esetén Bérelő képviselőjeként eljáró személy köteles képviseleti jogát aláírási címpéldánnyal és 30 napnál nem régebbi cégkivonattal, vagy ha ezzel nem rendelkezhet, eredeti társasági szerződéssel és eredeti cégbejegyzési kérelemmel igazolni.
- 13.7. Szerződő Felek Áfa alatt – az aláírás időpontjában hatályos Áfa-kulcs meghatározásától függetlenül – a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti Áfa-kulcsot, és annak alapján számított Áfa-összeget értik.

- 13.8. Ezen bérleti szerződés a mellékleteivel együtt érvényes.
- 13.9. Ezen bérleti szerződést és annak mellékletét szerződő felek átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják. A Bérlo köteles a jelen bérleti szerződést közjegyzői okiratba foglaltatni.

Budapest, 2015. június 25.

Mellékletek:

Műszaki rajz (vázrajz) (1. sz. melléklet)

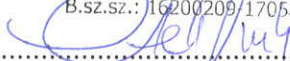
Piac üzemeltetési rend - 1. számú módosításokkal egységes szerkezetben, valamint az ERVA Nonprofit Zrt. kísérő levele (2. sz. melléklet)



.....  
Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata  
képviselésében: ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati  
Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.  
képv.: Dr. Csomor Sándor vezérigazgató  
Bérbeadó

**ELEVEN FARM KFT.**

2100 Gödöllő, Déryné u. 4.  
A.sz.: 24777704-2-13  
B.sz.sz.: 16200209/17055514



.....  
Eleven Farm Kft.  
képv.: Ofella Gergely  
ügyvezető

