

RAKTÁR BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adóigazgatási szám: 15735708-242

mint **Bérbeadó,**

képviselésében eljárva az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

székhely: 1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

adószám: 25962415-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-298784

(képviselésében eljár: Ferenczy László ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről az

ESPÉZSÉ Könyvkiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. U-1.

cégjegyzékszám: 01-09-879682

adószám: 13915595-2-42

képviseli: Serényi Zsolt ügyvezető

mint **Bérlő**

között, az alábbi feltételek szerint:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a 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 pinceszintjén található **P01** számú, **13,34 m²** alapterületű, **raktárhelyiség** rendeltetésű, jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon kék színnel jelölt helyiséget az 1. sz. mellékletben foglalt műszaki tartalom szerint (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 1.2. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony kezdete a Bérlemény birtokbaadásának napja, melyet a Bérbeadó Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága **362/2018. (04.26.) sz. PKB határozatával** – az abban meghatározott feltétel mellett jóváhagyott.

II. A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

- 2.1. A bérleti jogviszony a 9/2015. (III.31.) Piacrendelet 5.§ (1a) bekezdése szerinti **határozatlan időre jön létre, de a 12.6. pontban foglalt bontó feltételhez kötött. A bérleti jogviszony határozatlan időtartamra jön létre.**
- 2.2. A Bérlő a Bérleményt köteles legkésőbb a 6.1. pontban foglaltak szerint birtokba venni, a Bérlemény birtokába lépni, és a Bérleményt a birtokbaadás napjától a Bérbeadó – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának – **362/2018. (04.26.) számú PKB határozatában** foglalt „raktározás” profil szerint működtetni.

III. BÉRLETI DÍJ

3.1. A Szerződő felek

25.346,- Ft+ ÁFA/hó (1.900,- Ft+ ÁFA/m²/hó lebontásban számolva)

azaz mindösszesen **Huszonötezer-háromszáznegyvenhat forint+Áfa/hó** bérleti díjban állapodnak meg (a továbbiakban: **Bérleti Díj**). Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdő napja a Bérlemény birtokbaadásának napja.

- 3.2. A Bérelő köteles megfizetni a Vásárcsarnok közös használatban álló területeinek teljes körű üzemeltetési költségéből a Bérleményre négyzetméter arányosan jutó összegét (a továbbiakban: **Közös üzemeltetési költségek**). A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérleti díj magába foglalja a közös üzemeltetési költséget is. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. A bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a XI. fejezet pontjaiban foglalt szankciókat vonja maga után.

IV. A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK

- 4.1. A Bérelő köteles jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül 4 havi bérleti díjnak megfelelő biztosítékot fizetni (egy összegben fizetendő).
A bérleti díj biztosíték (kaució) nem téríthető vissza, ha a Bérelő hibájából a bérleti jogviszony 2 éven belül megszűnik.
A bérleti díj biztosíték (kaució) fele téríthető vissza, ha a Bérelő hibájából a bérleti jogviszony 2 éven túl, de 4 éven belül megszűnik.
A bérleti díj biztosíték (kaució) teljes összege téríthető vissza, ha a bérleti jogviszony 4 éven túl bármilyen okból megszűnik, a bérleti díj biztosítékre vonatkozó jogkövetkezmények alkalmazásával.
- 4.2. A Bérlemény 4, azaz négy havi bérleti díjának megfelelő biztosíték (kaució) díja **101.384,- Ft+ÁFA**, azaz **Egyszázegyezer-háromszáznyolcvannégy forint+Áfa/hó**.

Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérelő köteles a bérleti díj biztosíték összegét, a bérleti szerződés aláírását követő 15 napon belül banki átutalás útján megfizetni az Önkormányzat rendelkezése alatt álló, OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009- 15507008-10360006 számú alszámlára, a megfizetés tényét a Bérbeadó felé 3 napon belül igazolni.
- 4.3. Amennyiben a Bérelő a bérleti díj biztosíték (kaució) határidőben történő megfizetésére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni.
- 4.4. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés bármilyen okból megszüntetésre kerül (12.1. pont) a Bérelő által megfizetett bérleti díj biztosíték (kaució) összegét a Bérbeadó jogosult a Bérelő által okozott károk kijavításának igazolt költségeire, valamint az akkor még hátralékos díjtagozások kifizetésére, továbbá a kifizetetlen Bérleti díjak rendezése erejéig beszámítani. A Bérlemény és tartozékainak, berendezési, felszerelési

tárgyainak szokásos használatából eredő normál kopását és elhasználódását nem lehet e költségekhez számolni, Bérllővel megtéríteni. A bérleti díj biztosítékkal (kaucióval) legkésőbb a Szerződés megszűnésétől számított 15 (tizenöt) napon belül el kell számolni. A felek előzetes külön írásbeli megállapodása esetén a bérleti díj biztosíték (kaució) a felmondási idő alatt részben, vagy egészben lelakható. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérllő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérllő a Bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza (12.1.5. alpont) és az új bérllővel kötött külön megállapodásban a Bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új bérllőre átruházza, úgy az új bérllő a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes bérleti díj biztosíték (kaució) és a Bérllő által teljesített bérleti díj biztosíték (kaució) összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

A Bérllő 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 Bérllő 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 közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik, és az Üzemeltető a tárgyhó 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 Bérlemény birtokbaadás napja.
- 5.1.2. Bérllő kötelezettséget vállal arra, hogy – Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében – az energia biztosításával összefüggő készenléti díj arányos részét is megfizeti.
- 5.1.3. A Bérllő 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.

VI. BIRTOKBAADÁS

- 6.1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Bérbeadó köteles a Bérleményt legkésőbb a 6.4. pontban meghatározott feltételek teljesítésének igazolását követő 2 (kettő) napon belül a Bérllő birtokába adni, aki azt köteles birtokba venni.
Bérbeadó – az Üzemeltető útján – köteles a Bérllőt írásban, igazolható módon, előre, kellő időben értesíteni a Bérlemény birtokbaadásának időpontjáról.
Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, különös tekintettel a mérőórák állására, valamint Bérlemény műszaki tartalmára vonatkozóan.
- 6.2. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérllő 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. Bérllő kötelezettsége a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Bérllő költségén és felelősségén. A Bérbeadó semmilyen felelősséget nem vállal azért, ha a Bérllő tevékenységéhez szükséges hatósági, ill. egyéb engedélyek nem kerülnek a Bérllő részére kiadásra.

- 6.4. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a jelen bérleti szerződés aláírását, a 13.9. pontban foglalt közjegyzői okirat egy eredeti példányának a Bérbeadó részére történő átadását, valamint a Bérlemény Bérő által saját költségén kialakítandó belsőépítészeti és technológiai tervrajzának Bérbeadó részére történő átadását követően a Bérleményt a Bérő rendelkezésére bocsátja kifejezetten a belsőépítészeti célnak megfelelő technológiai berendezések és felszerelések saját költségén történő kiépítése (továbbiakban összefoglalóan: belső átalakítási munkálatok) céljából, azzal, hogy e belső munkálatokat a Bérő köteles legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül 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. Bérő 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 Bérőt 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 főcsapokkal.

Csatornahálózatnál: 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 Bérőnek 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 Bérő – Bérbeadó engedélye nélkül – a zálogjoggal terhelt dolgot elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérő költségén történő visszaszállítását. A dolog visszaszállításával Bérbeadó zálogjoga feléled.
- 7.8. A Bérbeadó – Bérő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult a használatot a Bérővel legalább 1, azaz egy munkanappal korábban közölt tájékoztatása szerint a Bérő zavarása nélkül ellenőrizni és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat azonnali megszüntetését. Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult valamennyi szolgáltatását megszüntetni abban az esetben, ha a Bérő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

VIII. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 8.1. Bérő a Bérleményt kizárólag a 2.2. pontban rögzített célra, a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.
- 8.2. Bérőt profilkötöttség terheli. Profilváltáshoz a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges.

- 8.3. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek, ill. harmadik személyek hozzájárulásának beszerzése Bérló kötelezettségét képezi. A bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.
- 8.4. Bérló köteles a működéshez szükséges hatósági engedély(eke)t, annak megszerzését követő 3 napon belül Bérbeadónak bemutatni. A szükséges hatósági engedélyek hiányában a Bérleményben a tevékenység nem kezdhető meg.
- 8.5. Bérbeadó Bérlőnek a működési engedély bemutatására előírt kötelezettségének 15 napot meghaladó késedelme esetén azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.6. Bérló 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. Bérló a bérleményt jelen bérleti szerződésnek és mellékleteinek, valamint az üzemeltetési szabályoknak, a szerződés tárgyát érintő egyéb előírásoknak megfelelően, szerződésszerűen és rendeltetészerűen köteles használni.
- 8.9. Bérló felelős minden olyan kárért, amely a szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használat következménye. A Bérló 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 Bérlőnek. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a Bérlőnek eleget kell tennie. Ezen előírások megszegése a bérleti szerződés azonnali felmondását vonja maga után, és a teljeskörű felelősséget viselnie kell. Veszélyesnek minősülő hulladékot a kommunális hulladéktároló helyre lerakni tilos.
- 8.10. Bérló 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 Bérló felelősséggel tartozik.
- 8.12. Bérlőt e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 8.13. Bérbeadó köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.
- 8.14. Bérló úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérló, 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 előzetes 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 Bérletet teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.
- 8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérletet terheli. Bérlet 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 Bérletet megilleti - az általa saját költségén létesített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési tárgyakra vonatkozó - elvitel joga. A szakszerű leszerelés betartásának ellenőrzésére Bérbeadó jogosult.
- 8.22. Bérlet által beépített és az állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, alkatrészek, tartozékok - térítési kötelezettség nélkül - Bérbeadó tulajdonává válnak. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlet e körben megtérítési ígérennyel nem léphet fel, megtérítési jogáról jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. Bérlet kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett semmilyen átalakítás nem keletkeztet részére tulajdonjogot, sem ráépítés, sem más jogcímen.
- 8.23. Bérlet köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését és az esetlegesen jelentkező forgalomkiesés miatt Bérbeadóval szemben kártérítési ígérennyel nem léphet fel.
- 8.24. Abban az esetben, ha a Bérbeadó által végzendő, 8.23. pontban foglalt munkák elvégzése szükségessé teszi a Bérlemény igénybevétele Bérlet köteles átmenetileg tevékenységét megszüntetni és - cserehelyiség biztosítása nélkül - a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a bérleti jogviszony szünetel.
- 8.25. Bérlet a bérleti jogát - Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és a vonatkozó jogszabályok szerint - másra átruházhatja vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.
- 8.26. A Bérlemény - bérbeadói előzetes 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 albérlet nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés, a Házirend és az üzemeltetés kialakított rendjét, a vonatkozó önkormányzati rendeletek előírásait 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 albérletre vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.
- Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérlet igazolja, hogy a bérleti díj biztosíték 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. Ezt a vonatkozó szerződésnek tartalmaznia kell.
- 8.30. Bérbeadó indokolással a hozzájárulását megtagadhatja még abban az esetben is, amennyiben Bérlet jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.
- 8.31. Ha Bérlet a bérlemény használati jogát - bérbeadói írásbeli hozzájárulás nélkül - bármely jogcímen vagy jogcímen nélkül harmadik személynek átengedi, úgy Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- 8.32. Bérlet jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.

- 8.33. Bérlo halála esetén a bérleti jogot Bérlo házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkötöttség megtartása mellett – folytathatja.
- 8.34. A Bérlo köteles a Bérleményben a biztosított, vállalt tevékenységet folytatni, azzal, hogy annak 3 napot meghaladó bezárását az Üzemletető felé soron kívül jelezni szükséges, leltározás, betegség, stb. Esetén is, azzal, hogy annak elmaradása szerződésszegés.
- 8.35. Ha Bérlo vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérlo társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt – valamennyi bérlo kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.
- 8.36. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belül értéknövelő beruházásokat – Bérbeadó előzetes írásbeli 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. Bérlo az értéknövelő beruházások kivitelezését a bérbeadó hozzájárulás kézbesítését követően kezdheti meg. Bérlo értéknövelő beruházások jogcímen 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 Bérlo 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 kiefeszültségű 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 Bérlo 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 Bérlo köteles túrni, 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.

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. Ha a bérlemény elpusztul vagy valamely káresemény következtében rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, a bérleti jogviszony megszűnik és Bérbeadó új bérlemény szolgáltatására, cserehelyiség biztosítására nem köteles.

X. BIZTOSÍTÁSOK

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

XI. RENDKÍVÜLI FELMONDÁS - SZERZŐDÉSSZEGÉS

- 11.1. A bérleti jogviszonyt a bérbeadó a bérelő előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a bérelő vagy a bérleményt vele együtt használó személy a bérbeadóval vagy más bérelővel szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít; vagy a helyiséget vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja.
- 11.2. Ha a bérelő vagy a bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlelőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megisméltésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondási időre a 11.1. pont rendelkezései az irányadóak.
- 11.3. Ha a bérelő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlelőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- 11.4. **Bérbeadó jelen bérleti szerződést előzetes felszólítás nélkül – tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára - a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül írásban közölt felmondással felmondhatja, ha:**

- 11.4.1. Bérelő a jelen szerződésben foglalt bármely – bérleti díjon kívüli egyéb - fizetési kötelezettségét az előzetes írásbeli felszólítás ellenére, az ott közölt teljesítési határidőben nem fizeti meg,
- 11.4.2. Bérelő a jelen bérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – előzetes írásbeli felszólítás ellenére az ott meghatározott határidőben – nem teljesíti,
- 11.4.3. Bérelő vagy a helyiséget vele együtt jogszerűen használó személyek Bérbeadóval, a Vásárcsarnok Üzemeltetővel vagy a létesítményt használó más személyekkel szemben a társadalmi együttélés normáival ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- 11.4.4. Bérelő 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,
- 11.4.5. Bérelő 8.20. pontban írott karbantartási kötelezettségét – Bérbeadónak megfelelő teljesítési határidő tűzése mellett közölt írásbeli felszólítása ellenére – nem teljesíti.
- 11.4.6. Bérelő a bérlemény használati jogát – Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül – harmadik személynek átengedi, vagy albérletbe adja,
- 11.4.7. Bérelő tevékenységi körét – írásbeli hozzájárulás nélkül – megváltoztatja, vagy 3 napon túl az Üzemeltető tájékoztatása nélkül zárva tart,
- 11.4.8. Bérelő – írásbeli engedély nélkül – a bérleményben átalakítást végez,
- 11.4.9. Bérelő Bérbeadó zálogjogát más megfelelő biztosíték nyújtása nélkül megsérti,
- 11.4.10. Bérelő a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben nem teljesíti,
- 11.4.11. Bérelő a Bérlemény biztosítására vonatkozó biztosítási szerződést nem köti meg, vagy azt nem tartja fenn folyamatosan,
- 11.4.12. Jelen okiratban, illetve jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.
- 11.4.13. Bérbeadó rendkívüli felmondási jogának gyakorlása esetén Bérelő 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő meghíúsulási kötbért tartozik megfizetni a Bérbeadó első felszólítására.
- 11.4.14. Szerződő felek a bérleti jog értékesítésének módja és fizetési ütemezése tekintetében – a mindenkori piaci kereslet-kínálat helyzetétől függően – egyedi megállapodást is köthetnek.
- 11.4.15. Bérelő az üzemeltetési közös költség illetve a bérelői saját energia költségei biztosítása jogcímén ún. költségbiztosítékot nem fizet.
- 11.4.16. A bérleti jogviszony a rendkívüli felmondásban meghatározott időpontban szűnik meg.
- 11.4.17. A jelen bérleti szerződés rendes felmondással, 2 hónapos felmondási idővel szüntethető meg.
A felmondást a másik fél részére igazolható módon kézbesíteni kell, azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.
- 11.4.18. A Bérelő örökösei - amennyiben a bérleti jogviszonyt nem kívánják folytatni - a jelen bérleti szerződést harminc napon belül rendes felmondással felmondhatják. A felmondási időt
- 11.4.19 ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökagyó halálától;
- 11.4.20. hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától;

11.4.21. 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 rendkívüli felmondással él,
- 12.1.4. a bérlői társaság jogutód nélkül megszűnik,
- 12.1.5. Bérlő a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérlő vonatkozásában,
- 12.1.6. Bérlő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- 12.1.7. a felek 2 hónapos rendes felmondásával,
- 12.1.8. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.

12.2. Bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor – kivéve a jogszerű, Bérbeadó által jóváhagyott bérleti jog átruházásának esetét - a Bérleményt haladéktalanul kiüríteni és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.

12.3. Bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserehelyiségre nem tarthat igényt.

12.4. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérlő felelősséggel tartozik mindazon károkért, amelyet a bérlemény késedelmes kiürítésével, vagy a kiürítéskor a bérlemény állagában okozott.

12.5. Bérlő visszabocsátási kötelezettségének késedelme időtartamára a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat köteles Bérbeadónak megfizetni. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés a 2.1. pontban rögzített határozott idő lejártával megszűnik és a bérleti szerződés abban az esetben sem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a Bérbeadó a 2.1. pontban megállapított határozott idő elteltétől számított 15 napon belül nem tiltakozik a Bérleménynek a Bérlő általi további használata ellen.

12.6. A bérleti szerződés megszűnik, ha a olyan személy tesz ajánlatot a raktár bérbevételére, aki hosszabb időtartamra, teljes hónapra, vagy évre kívánja bérbe venni a raktárt és a raktár a részére bérbe adható. Ebben az esetben a bérlő köteles a szerződése megszűnéséről szóló írásbeli közlést követő 8 napon belül a raktárhelyiséget kiüríteni.

12.7. A bérleti szerződés megszűnik, ha a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül Bérlő a saját költségén nem szerzi be és nem mutatja be Bérbeadónak a 13.9. pontban részletezett közjegyzői okiratot.

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, ha a címzett az átvételt megtagadta, 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, tehát az értesítés a "Címzett ismeretlen" vagy "Nem kereste" vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza.

- 13.5. Bérlő köteles székhelyének és a társaság képviselőjének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 13.6. A gazdasági társaság esetén Bérlő képviselőjeként eljáró személy köteles képviselői jogát aláírási címpéldánnyal és 30 napnál nem régebbi cégkivonattal, vagy ha ezzel nem rendelkezik, 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 a szerződő felek átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják. A Bérlő köteles saját költségén, a jelen bérleti szerződés alapján közjegyzői okiratba foglaltatni a Bérlő egyoldalú kötelezettségvállalását a díjak megfizetésére és a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlemény elhagyására.
- 13.10 Bérlő kijelenti, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendeletét és mellékletét, illetve a 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2017. (II. 17.) önkormányzati rendeletet megismerte és tudomással bír arról, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében ez a jogszabály, valamint a Ptk., illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2018. június 02.


Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1072 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 13915595-2-42
Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
Üzemeltető
képviseli:
Ferenczy László ügyvezető


ESPÉZSÉ Kft.
Bérlő
képviseli:
Serényi Zsolt ügyvezető

Mellékletek:

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

Piac üzemeltetési rend egységes szerkezetben

ESPÉZSÉ KFT
1072 Bp., Akácfa u. 24.
Adószám: 13915595-2-42

