

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: Rókay Attila ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről az

Név: **Jócsák Beáta egyéni vállalkozó**

székhely: 4361 Nyírbogát, Petőfi utca 31.

FELÍR Azonosító: AB3153238

adószám: 57562746-1-35

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 parkoló szintjén található **P24 jelű, 13,99 m2 alapterületű raktár** rendeltetésű helyiséget, 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-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 185/2021. (IX.14.) számú PKB határozattal – 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 szerint **2021. október 1. napjától határozatlan időre jön létre.**

- 2.2. A Bérelő 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 - 185/2021. (IX.14.) sz. PKB határozatában foglalt raktározás profil szerint működtetni.

III. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Szerződő felek

1.900,- Ft + ÁFA/m²/hó

azaz mindösszesen **26.581 Ft + Áfa /hó (bruttó 33.758,- Ft)** 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 Bérleti Díj havonta előre esedékesen Bérbeadó által a tárgyhónap 5. napjáig a Bérbeadó nevében az Üzemeltető által kibocsátott számla ellenében, a Bérbeadó számlán feltüntetett 10403239-00033042-00000006 bankszámlaszámra, átutalással a tárgyhónap 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 bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a XI. fejezet pontjaiban foglalt szankciókat vonja maga után.
- 3.4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 3.1. pontban meghatározott Bérleti Díj összege jelen Szerződés megkötésének időpontjától számított 2 évig nem emelkedik, majd azt követően évente a KSH által közölt fogyasztói árváltozás mértékével- automatikusan- külön jognyilatkozat illetve szerződésmódosítás nélkül megemelkedik.
- 3.5. Bérbeadó köteles Bérelőt a KSH által közölt fogyasztói árváltozás és az ehhez igazodó Bérleti Díj változásának mértékéről írásban tájékoztatni.
- 3.6. Bérelő az értesítés kézbesítéséig az előző évre érvényes Bérleti Díj fizetésére köteles.

IV. A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK

- 4.1. A Bérelő köteles jelen szerződés aláírástól 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 biztosítékra vonatkozó jogkövetkezmények alkalmazásával.

4.2. A Bérlemény 4, azaz négy havi bérleti díjának megfelelő biztosíték (kaució) díja **106.324 Ft + Áfa**, azaz **bruttó 135.031 Ft**.

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, K&H Bank Zrt-nél vezetett 10403239-00033042-00000006 számú alszámlára, és a megfizetés tényét a Bérbeadó és az Üzemeltető 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 díjtartozások 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, Bérelővel megtéríttetni. 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 Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérelő a Bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza (12.1.5. alpont) és az új bérelővel kötött külön megállapodásban a Bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új bérelőre átruházza, úgy az új bérelő a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes bérleti díj biztosíték (kaució) és a Bérelő által teljesített bérleti díj biztosíték (kaució) összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

A bérelő a havi bérleti díjon felül köteles megfizetni saját bérleményének üzemeltetési költségeit, a helyiségben felszerelt almérők fogyasztása szerint, valamint köteles megfizetni a Vásárcsarnokok közös használatban álló területeinek, illetve a Vásárcsarnokok működtetésének teljes körű üzemeltetési költségéből a bérleményre arányosan jutó, áfával növelt összegét a jelen pontban rögzítettek alapján.

5.1. Közüzemi díjak (elektromos áram, hidegvíz, fűtés, hűtés, egyéb mért fogyasztás)

A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény saját közüzemi mérőórákkal rendelkezik.

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlőnek a jelen pont szerint fennálló fizetési kötelezettségének kezdő időpontja a Bérlemény birtokbaadásának napja. A felek a birtokbaadásakor a mérőórák állását közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik, és az Üzemeltető a tárgyhoz utolsó munkanapján igazolható és rekonstruálható adatként rögzíti a Bérleményhez tartozó almérőórák állását.

A **Bérló** köteles a tényleges használat alapján, a Bérleményben, a Vásárcsarnok közös területénkülönített helyiségben és az épületfelügyeleti rendszer által mért illetve felszerelt almérők által mért, havonta leolvasott fogyasztás szerint az **Üzemeltető** által - a tulajdonos Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata nevében eljárva - az adott időszak közszolgáltató által hivatalosan közzétett tarifái alapján számított, legkésőbb a tárgyhoz követő hó 20. napjáig kiállított számla alapján, 8 munkanapon belül megfizetni az Önkormányzat K&H Bank Zrt-nél vezetett 10403239-00033042-00000006 bankszámlájára a közüzemi díjakat.

5.2. Hulladékkezelési, hulladékszállítási díjak

A Felek rögzítik, hogy a **Bérló** köteles havonta a piac, csarnok üzemeltetése során ténylegesen felmerült, a szolgáltató által számlázott hulladékkezelési, hulladékszállítási díjat megfizetni.

A **Bérló** az összes hulladékkezelési, szállítási díjból havonta, a bérleményre arányosan jutó költséget köteles viselni. A Bérló e jogcímen fennálló fizetési kötelezettségét - két tizedesre kerekítve - a Bérló használatában álló bérlemény nettó alapterületének és az Önkormányzat által a Vásárcsarnokban bérbeadott vagy egyéb módon hasznosított összes bérlemény nettó alapterületének arányában kell megállapítani úgy, hogy a csak raktárként használható területeket 40%-os mértékkel kell figyelembe venni.

A **Bérló** köteles a hulladékkezelési, szállítási díjakat havonta az **Üzemeltető** által - a tulajdonos Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata nevében eljárva - a tárgyhoz követő hó 20.-áig kiállított számla alapján 8 munkanapon belül megfizetni az Önkormányzat K&H Bank Zrt-nél vezetett 10403239-00033042-00000006 bankszámlájára.

5.3. Egyéb üzemeltetési költségek

Egyéb üzemeltetési költségnek minősülnek, a bérleménnyel kapcsolatban az 5.1. és 5.2. pontokban foglaltakon túl felmerülő, más által meg nem térített, ismertté vált költségek.

Az egyéb üzemeltetési költségekbe tartoznak többek között, de nem kizárólagosan az alábbiak:

- a bérlők által közösen használt helyiségek közüzemi költségei
- a Társasházi közös költségen felül az **Üzemeltető** által az üzemeltetés körében eszközölt közvetlen kifizetések (pl. takarítás, őrzés-védelem stb.)
- az Üzemeltetői Iroda és a tulajdonos közötti mindenkori feladatellátási szerződés alapján a piacra (csarnokra) terhelt működtetési költségek

- az energia biztosításával összefüggő készenléti díjnak

A szokásos mértékű költségeket meghaladó – azaz esetenként összességében nettó 1.000.000 Ft-nál magasabb összegű - rendkívüli kiadásokat csak a Bérlőkkel történt előzetes egyeztetés után lehet üzemeltetési költségként figyelembe venni.

A **Bérlő** a jelen pont szerinti egyéb üzemeltetési költségből havonta a Bérleményre arányosan jutó költséget köteles viselni. A Bérlő e jogcímen fennálló fizetési kötelezettségét - két tizedesre kerekítve - a Bérlő használatában álló bérlemény nettó alapterületének és az Önkormányzat által a Vásárcsarnokban bérbeadható vagy egyéb módon hasznosítható összes bérlemény nettó alapterületének arányában kell megállapítani úgy, hogy a csak raktárként használható területeket 40%-os mértékkel kell figyelembe venni.

A **Bérlő** az egyéb üzemeltetési költséget féleévenkénti elszámolással, átalányként fizeti meg, az alábbiak szerint:

A **Bérlő** köteles az üzemeltetési költség-átalányt havonta az **Üzemeltető** által - a tulajdonos Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata nevében eljárva - a bérleti díjjal egyidőben, de külön kiállított számla alapján 8 munkanapon belül megfizetni az Önkormányzat K&H Bank Zrt-nél vezetett 10403239-00033042-00000006 bankszámlájára.

A bérleti szerződés megkötésének naptári félévében az átalány összege 2100.- /Ft/hó/m².

A félév során a **Bérlőre** jutó tényleges üzemeltetési költség és a félév során kiszámlázott átalány különbségét a Felek elszámolják egymás között úgy, hogy az adott félév utolsó júniusi, vagy decemberi átalányszámlát helyesbítik az elszámolt időszakot követő július ill. február hónap utolsó napjáig.

A havi átalány összege naptári féleévenként kerül megállapításra. Az elszámolt félevet követő naptári félelvben, az adott félelv második hónapjától a **Bérlő** a megelőző félelv elszámolása alapján egy hónapra számított üzemeltetési átalányköltséget köteles megfizetni.

VI. BIRTOKBAADÁS

- 6.1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Bérbeadó köteles a Bérleményt legkésőbb a 6.4. pontban meghatározott feltételek teljesítésének és a 4.2. pontban megjelölt kaució megfizetésének igazolását követő 2 (kettő) napon belül a Bérlő birtokába adni, aki azt köteles birtokba venni.

Bérbeadó – az Üzemeltető útján – köteles a Bérlőt 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 Bérlő 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 felelősségén. 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, ezt követő 15 napon belül a 13.9. pontban foglalt közjegyzői okirat egy eredeti példányának a Bérbeadó részére történő átadását vállalja.
- A Bérlemény Bérelő által saját költségén kialakítandó belsőépítészeti és technológiai tervrajzának Bérbeadó részére történő átadását a Bérleményt a Bérelő részére történő birtokba adáskor, kifejezetten a belsőépítészeti célnak megfelelő technológiai berendezések és felszerelések Bérelő saját költségén történő kiépítése (továbbiakban összefoglalóan: belső átalakítási munkálatok) céljából, azzal, hogy e belső munkálatokat a Bérelő 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 az V. Fejezet szerinti üzemeltetési költséggel fedezett – bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát biztosítani.
- 7.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérelőt a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 7.3. 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.

- 7.4. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj, üzemeltetési költségek és azok járulékai erejéig Bérelőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyain zálogjog illeti meg.
- 7.5. Bérbeadó – zálogjoga fennállása alatt – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak bérleményből történő elszállítását.
- 7.6. Ha a Bérelő – Bérbeadó engedélye nélkül – a zálogjoggal terhelt dolgot elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérelő költségén történő visszaszállítását. A dolog visszaszállításával Bérbeadó zálogjoga feléled.

- 7.7. A Bérbeadó – Bérló szükségtelen háborítása nélkül – jogosult a használatot a Bérlóvel legalább 1, azaz egy munkanappal korábban közölt tájékoztatása szerint a Bérló zavarása nélkül ellenőrizni és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat azonnali megszüntetését. Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult valamennyi szolgáltatását megszüntetni abban az esetben, ha a Bérló fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

VIII. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 8.1. Bérló a Bérleményt kizárólag a 2.2. pontban rögzített célra, a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.
- 8.2. Bérlőt profilkötöttség terheli. Profilverváltáshoz 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. 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. Bérlet felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 8.16. Bérlet kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 8.17. Bérlet – 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 Bérlet tevékenységének végzéséhez vagy az átalakítási, építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben a Bérlet semmiféle igényt nem támaszthat. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.18. Az átalakítást – Bérbeadó hozzájárulása esetén – Bérlet saját költségén és kockázatára végzi el. Bérlet 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 Bérlet 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, falzatának 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 megszűnéskor Bérlet e körben megtérítési igénnyel 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 ráépítést, 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 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 Bérlet köteles átmenetileg tevékenységét

megszüntetni és – cserehelyiség biztosítása nélkül – a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a bérleti jogviszony szünetel.

- 8.25. Bérló 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 profilkööttség 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 albérló nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés, a Házi rend és az üzemeltetés kialakított rendjét, a vonatkozó önkormányzati rendeletek előírásait megismerte és azt magára nézve kötelező erejűnek elfogadja.
- 8.28. Bérbeadó az átruházásra, csere-re vagy albérletbe adásra irányuló kérelem elbírálása során a nevezett átvevő-re, cserepartnerre vagy albérló-re vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.

Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérló 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 megköti.

- 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 Bérló jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.
- 8.31. Ha Bérló 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. Bérló jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.
- 8.33. Bérló halála esetén a bérleti jogot Bérló házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkööttség megtartása mellett – folytathatja.
- 8.34. A Bérló köteles a Bérleményben a biztosított, vállalt tevékenységet folytatni, azzal, hogy annak 3 napot meghaladó bezárását az Üzemeltető felé soron kívül jelezni szükséges, leltározás, betegség, stb. Esetén is, azzal, hogy annak elmaradása szerződésszegés.
- 8.35. Ha Bérló vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérlo-i társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt – valamennyi bérlo-i kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.
- 8.36. Bérló 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. Bérló az értéknövelő

beruházások kivitelezését a bérbeadói hozzájárulás kézbesítését követően kezdheti meg. Bérlo 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 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 előírás szerűen 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 kiefeszűltésű erősáramú villamos berendezések időszakos tűzvédelmi felűlvizsgálatait 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 felűlvizsgálata. Vállalja, hogy az érvényes rendelkezések szerinti időpontban és módon a saját költségére a felűlvizsgálatot elvégezteti, és az erről készített jegyzőkönyv 2 példányát a Bérbeadónak annak kézhezvétele után átadja.

8.39. A Bérlo köteles tűrni, hogy a Bérbeadó évente szükség szerint, de legalább kétszer megelőző jellegű, karbantartás szerű 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 rendeltetés szerű 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 vagyonbiztosítását tűzveszélyre és elemi károkra 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 vagyonbiztosítást 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 összegeket 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 bérlőkkel 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 bérelőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megisméltéséről való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltéséről 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 bérelőt — 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 újabb 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, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, és azzal írásbeli felszólítás ellenére sem hagynak fel
- 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, és azzal írásbeli felszólítás ellenére sem hagy fel
- 11.4.7. Bérelő tevékenységi körét – írásbeli hozzájárulás nélkül – megváltoztatja, vagy 3 napon túl az Üzemeltető tájékoztatása nélkül zárva tart, és azzal írásbeli felszólítás ellenére sem hagy fel
- 11.4.8. Bérelő – írásbeli engedély nélkül – a bérleményben átalakítást végez, és azt írásbeli felszólítás ellenére sem állítja 15 napon belül helyre
- 11.4.9. Bérelő Bérbeadó zálogjogát más megfelelő biztosíték nyújtása nélkül megsérti, és azzal írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem hagy fel
- 11.4.10. Bérelő a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben, illetőleg írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem teljesíti,
- 11.4.11. Bérelő a Bérlemény biztosítására vonatkozó biztosítási szerződést nem köti meg, vagy azt nem tartja fenn folyamatosan, és annak írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget,
- 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 meghiúsulási 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. Bérló az üzemeltetési költség illetve a bérló 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 Bérló örökösei - amennyiben a bérleti jogviszonyt nem kívánják folytatni - a jelen bérleti szerződést harminc napon belül rendes felmondással felmondhatják. A felmondási időt
- 11.4.18. ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökhagyó halálától;
- 11.4.19. hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától;
- 11.4.20. 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. rendes felmondással
- 12.1.4. az arra jogosult rendkívüli felmondással él,
- 12.1.5. a bérló társaság jogutód nélkül megszűnik,
- 12.1.6. Bérló a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérló vonatkozásában,
- 12.1.7. Bérló bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- 12.1.8. amennyiben a szerződés 2.1. pontjában meghatározott határidő eltelt,
- 12.1.9. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.

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

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

12.5. Bérló 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

időtartamává, ha a Bérbeadó a 2.1. pontban megállapított határozott idő elteltétől számított 15 napon belül nem tiltakozik a Bérleménynek a Bérelő általi további használata ellen.

- 12.6. A bérleti szerződés megszűnik, ha a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül Bérelő a saját költségén nem szerzi be és nem mutatja be Bérbeadónak a 13.9. pontban részletezett közjegyzői okiratot.
- 12.7. A jelen szerződést bármelyik fél 2 hónapos felmondási idővel jogosult indoklás nélkül felmondani.


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. 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 képviselői 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 a szerződő felek átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják. A Bérelő köteles saját költségén, a jelen bérleti szerződés alapján közjegyzői okiratba foglaltatni a Bérelő egyoldalú kötelezettségvállalását a díjak megfizetésére és a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlemény elhagyására.
- 13.10 Bérelő 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 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.

Bérlő kijelenti, hogy hozzájárul az adatai kezeléséhez, és az okiratokról való másolat készítéshez, valamint nem tiltakozik az ellen, hogy a jelen szerződésben megjelölt adatai felhasználásra kerüljenek, és ahhoz a könyvelés, számlakiállítás, átláthatóság érdekében az érintettek hozzáférjenek.

Budapest, 2021. október 1.



Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
Üzemeltető
képviseli:
Rókay Attila ügyvezető
Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25962415-2-42


.....
Jócsák Beáta egyéni vállalkozó
Bérlő
képviseli:
Jócsák Beáta

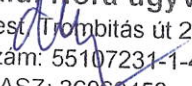
Mellékletek:

Műszaki rajz (vázrajz) (1. sz. melléklet)
Piac üzemeltetési rend egységes szerkezetben
PKB határozat

Jogi ellenjegyzés:

Budapest, 2021. 

dr. Gáldi Nóra ügyvéd


1026 Budapest, Trombitás út 21. fszt. 1.
Adószám: 55107231-1-41
KASZ: 36080450

