

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adóigazgatási szám: 15735708-242

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

másrészről a

PRIMA VEGA Kft.

székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Losonczy u. 8/a. 1/A. 4. sz.

cégjegyzékszám: 13-09-180415

adószám: 25526082-2-13

képviseli: Földi Katalin 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 pince szintjén található **P28** számú, **18,57 m²** alapterületű raktár 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.

II. A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

- 2.1. A bérleti jogviszony **határozott időre, 2017. május 01-ig szól.**
- 2.2. A Bérlő a Bérleményt köteles a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának - 399/2016.(04.28.)_számú határozatában foglalt – „raktározás” profil szerint működtetni.

Amennyiben a Bérelő a működtetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni.

III. BÉRLETI DÍJ

3.1. A Szerződő felek

37.140.-Ft + ÁFA/hó

azaz mindösszesen Harminchétezer-egyszáznegyven 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 Bérleti Díj havonta előre esedékesen Bérbeadó által a tárgyhónap 5. napjáig a Bérbeadó nevében az Üzemeltető által kibocsátott számla ellenében 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.

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: **464.250,- Ft + Áfa**, azaz Négyszázhatvannégyezer-kettőszázötven forint + Áfa.
- 4.3. Felek egyezően rögzítik, és a Bérbeadó nyilatkozza, hogy a Bérlelőterhelő 4.2. pontban foglalt **egyszeri használatbavételi díj összege megfizetésre került**.
- 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 megfizetett egyszeri használatbavételi díj összegét a Bérbeadó sem részben (4.3. pont), sem egészben nem fizeti vissza, és annak visszafizetését a Bérelő nem követelheti. 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 bérlelővel kötött külön megállapodásban a Bérleményre

vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új bérlőre átruházza, úgy az új bérlő a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes egyszeri használatbavételi díj és a Bérlő által teljesített egyszeri használatbavételi díj összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

A Bérlő 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 Bérlő 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 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 birtokbaadásának napja.
- 5.1.2. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy – Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében – az energia biztosításával összefüggő készenléti díj arányos részét is megfizeti.
- 5.1.3. A Bérlő 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 Bérlő köteles megfizetni a Vásárcsarnok közös használatban álló területeinek teljes körű üzemeltetési költségéből a Bérleményre négyzetméter arányosan jutó, és árával 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 Bérlemény birtokbaadásának napja.
- 5.2.2. Bérlő 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 Bérelő 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 Bérelő.
- 5.2.5. A Vásárcsarnok közös üzemeltetési költségeinek – a jelen okirat aláírásakor irányadó – kalkulált mértéke (átalánydíj): **raktárra** vonatkoztatva **1.500.-Ft/m²/hó + ÁFA**. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Közös üzemeltetési költség kalkulált mértéke, átalánydíja a jövőre nézve változhat, ily módon Bérelő fizetési kötelezettsége is emelkedhet, illetve csökkenhet. A Közös üzemeltetési költségek havi átalánydíjának változásáról a Bérbeadó – az Üzemeltető útján – haladéktalanul írásban, igazolható módon köteles a Bérlelőt tájékoztatni, azzal, hogy a megváltozott átalánydíjat a tájékoztatás Bérelő 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. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Bérlemény birtokbaadásának napja: jelen szerződés aláírásának napja.
- 6.2. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérelő 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.

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. Bérelő 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 Bérlőt 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 hálózatonál: a primer áramkörök vezetékei, szerelvényei a bérleményben levő fő fogyasztásmérőkkel.
- Vízhálózatonál: a mérőig tartó nyomóvezeték a közbe iktatott szakasz elzárókkal és víztelenítő főcsapokkal.
- Csatornahálózatonál: 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 járulécai erejéig Bérelőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyain zálogjog illeti meg.
- 7.6. Bérbeadó – zálogjoga fennállása alatt – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak bérleményből történő elszállítást.
- 7.7 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.
- 7.8. A Bérbeadó – Bérelő sükségtelen háborítása nélkül – a bérlemény nyitvatartási idejében jogosult a használatot ellenőrizni és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat azonnali megszüntetését. Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult valamennyi szolgáltatását megszüntetni abban az esetben, ha a Bérelő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

VIII. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 8.1. Bérelő a Bérleményt kizárólag raktározás céljára, a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.
- 8.2. Bérelőt profilkötöttség terheli. Profilváltás esetén Bérbeadó írásbeli engedélyre szükséges.
- 8.3. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek, ill. harmadik személyek hozzájárulásának beszerzése Bérelő kötelezettségét képezi. A bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.
- 8.4. Bérelő 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 Bérelőnek a működési engedély bemutatására előírt kötelezettségének 15 napot meghaladó késedelme esetén azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.6. Bérelő 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. Bérelő a bérleményt jelen bérleti szerződés és melléklete, valamint az üzemeltetési szabályok, a szerződés tárgyát érintő megfelelően, szerződésszerűen és rendeltetésszerűen köteles használni.
- 8.9. Bérelő felelős minden olyan kárért, amely a szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használat következménye. A Bérelő 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 Bérelőnek. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a Bérelőnek 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. Bérelő 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 Bérelő felelősséggel tartozik.
- 8.12. Bérelőt e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 8.13. Bérbeadó köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.

- 8.14. Bérlo úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlo, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.
- 8.15. Bérlo felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 8.16. Bérlo kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 8.17. Bérlo – 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 Bérlo tevékenységének végzéséhez vagy az átalakítási, építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben a Bérlo semmiféle igényt nem támaszthat. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.18. Az átalakítást – Bérbeadó hozzájárulása esetén – Bérlo saját költségén és kockázatára végzi el. Bérlo 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 Bérlot teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.
- 8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérlot terheli. Bérlo 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 megfelelésig biztosításáról.
- 8.21. A bérleti jogviszony megszűnése után Bérlot megilleti – az általa saját költségén létesített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési tárgyakra vonatkozó – elvitel joga. A szakszerű leszerelés betartásának ellenőrzésére Bérbeadó jogosult.
- 8.22. Bérlo által beépített és az állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, alkatrészek, tartozékok – térítési kötelezettség nélkül – Bérbeadó tulajdonává válnak. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlo e körben megtérítési igénnyel nem léphet fel, megtérítési jogáról jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett semmilyen átalakítás nem keletkeztet részére tulajdonjogot, sem ráépítés, sem más jogcímen.
- 8.23. Bérlo 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 Bérlo 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 írásbeli hozzájárulásával és a profilkööttség 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 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 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 albérlóre vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.

Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérló 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 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. Az egyéni vállalkozó Bérló halála esetén annak özvegye, örököse – a profilkööttség megtartásával – folytathatja a bérleti jogviszonyt.
- 8.35. Ha Bérló vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérloői társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt – valamennyi bérloői kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.
- 8.36. Bérló 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. Bérlo az értéknövelő beruházások kivitelezését a bérbeadói 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 kisfeszültségű 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, karbantartásszerű rovar- és rágcsálóirtást végeztessen, függetlenül a kártevők elszaporodásának mértékétől. Az irtás időpontjáról a Vásárcsarnok üzemeltetője előzetesen tájékoztatást ad.

8.40. A Bérlo köteles a Bérleményében lévő üzletét megnyitni és 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. Bérlo köteles a Vásárcsarnok nyitvatartási idején belül a törzsidőben (kötelező nyitva tartás) a Bérleményében lévő üzletét nyitva tartani és azt működtetni. Amennyiben a Bérlo ezen kötelezettségét megszegi, és a nyitva tartást a Bérbeadó felszólítására sem állítja helyre, vagy ezen kötelezettségzegés 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 Bérló 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, 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. Bérló köteles elkerülni minden olyan magatartást, vagy mulasztást, amely a Bérbeadó biztosítási díjának emelkedését idézheti elő.
- 10.3. Bérló a jelen alpontban írott kötelezettsége megszegésével összefüggő biztosítási díjnövekedés – mint okozott kár – megtérítésére köteles.
- 10.4. Bérló köteles – saját költségére – vagyon- és felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartani.
- 10.5. Bérló a biztosítási szerződések megkötését és azok érvényét folyamatosan igazolni tartozik Bérbeadó felé.
- 10.6. Bérlőnek a tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló vagyontárgyakra, az általa üzembe helyezett gépekre és berendezésekre minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie.
- 10.7. Bérló köteles biztosítását új értéken megkötni és a biztosítási összeg értékállóságáról folyamatosan gondoskodni.
- 10.8. Bérló által megkötött felelősségbiztosítás a személyi felelősségre, a személyi sérülésre és halálesetre terjed ki.
- 10.9. Bérló az általa megkötött biztosítási szerződések érvényességét évente köteles Bérbeadónak igazolni.
- 10.10. Amennyiben Bérló a biztosítás megkötését vagy annak fenntartását elmulasztja, vagy a biztosítás bármely okból megszűnne, úgy Bérbeadó – választása szerint – Bérló 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. Bérelő a jelen szerződésben foglalt bármely fizetési kötelezettségét az előzetes írásbeli felszólítás ellenére, az ott közölt teljesítési határidőben nem fizeti meg,
 - 11.1.2. Bérelő a jelen bérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – előzetes írásbeli felszólítás ellenére az ott meghatározott határidőben – nem teljesíti,
 - 11.1.3. 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,
 - 11.1.4. 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,
 - 11.1.5. Bérelő 8.20. pontban írott karbantartási kötelezettségét – Bérbeadónak megfelelő teljesítési határidő tűzése mellett közölt írásbeli felszólítása ellenére – nem teljesíti.
 - 11.1.6. Bérelő a bérlemény használati jogát – Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül – harmadik személynek átengedi, vagy albérletbe adja,
 - 11.1.7. Bérelő tevékenységi körét – írásbeli hozzájárulás nélkül – megváltoztatja,
 - 11.1.8. Bérelő – írásbeli engedély nélkül – a bérleményben átalakítást végez,
 - 11.1.9. Bérelő Bérbeadó zálogjogát más megfelelő biztosíték nyújtása nélkül megsérti,
 - 11.1.10. Bérelő a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben nem teljesíti,
 - 11.1.11. Bérelő a Bérlemény biztosítására vonatkozó biztosítási szerződést nem köti meg, vagy azt nem tartja fenn folyamatosan,
 - 11.1.12. A Bérelő a Vásárcsarnokban – külön megállapodás alapján – az általa használt 020. sz. és 022. sz. kereskedői asztalok használatára kötött szerződést megszegi, és a kereskedői asztalokra vonatkozó szerződést a Bérbeadó megszünteti, vagy az bármely okból megszűnik.

- 11.1.13 Jelen okiratban, illetve jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.
- 11.2. Bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogának gyakorlása esetén Bérő 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő meghiusulási kötbért tartozik megfizetni a Bérbeadó első felszólítására.
- 11.4. Szerződő felek a bérleti jog értékesítésének módja és fizetési ütemezése tekintetében – a mindenkor piaci kereslet-kínálat helyzetétől függően – egyedi megállapodást is köthetnek.
- 11.7. Bérő az üzemeltetési közös költség illetve a bérő saját energia költségei biztosítása jogcímén ún. költségbiztosítékot 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 Bérő 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 bérő társaság jogutód nélkül megszűnik,
- 12.1.5. Bérő a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérő vonatkozásában,
- 12.1.6. Bérő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- 12.1.7. a határozott időtartam lejártával,
- 12.1.8. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.
- 12.2. Bérő 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. Bérlo a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 12.4. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérlo felelősséggel tartozik mindazon károkért, amelyet a bérlemény késedelmes kiürítésével, vagy a kiürítéskor a bérlemény állagában okozott.
- 12.5. Bérlo visszabocsátási kötelezettségének késedelme időtartamára a bérleti díjjal megegyező 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. Bérlo köteles székhelyének és a társaság képviselőjének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 13.6. A gazdasági társaság esetén Bérlo 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 Bérlo köteles a jelen bérleti szerződést közjegyzői okiratba foglaltatni.

Budapest, 2016. május 01.



Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzata
képviselésében: ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati
Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.,
Dr. Csomor Sándor vezérigazgató
Bérbeadó

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Földi Katalin", written over a dotted line.

PRIMA VEGA Kft.
képviselésében: Földi Katalin ügyvezető

Bérlő

399/2016.(04.28.) sz. PKB határozat

- **Klauzál téri Vásárcsarnokban egyéves határozott időre szóló helyhasználatra vonatkozó döntések**

1. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a PRIMA VEGA Kft. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Losonczy utca 8/a. 1. ép. A. lház. 4., cégjegyzékszám: 13-09-180415, adószám: 25526082-2-13) a Budapest Főváros VII. kerület Klauzál tér 11.- Akácfa u. 42-48. szám alatti, 34306/2 hrsz.-on nyilvántartott Klauzál téri vásárcsarnokban található 020-as, 022-es asztalt, illetve a P28-as raktárat, 1 év időtartamra, zöldség és gyümölcs árusítás céljából kibérelje.
2. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az Üzemeltető képviseletében felkéri az ERVA Nonprofit Zrt-t, hogy a PRIMA VEGA Kft.-vel (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Losonczy utca 8/a. 1. ép. A. lház. 4., cégjegyzékszám: 13-09-180415, adószám: 25526082-2-13) a helyhasználatra vonatkozó szerződést megkösse.

Felelős: Vattamány Zsolt polgármester

Határidő: határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 30 nap

Végrehajtásért felelős: dr. Csomor Sándor – vezérigazgató – ERVA Nonprofit Zrt.

A fenti határozatot a Bizottság egyhangúan (7 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással) elfogadta.

