

Érdelt: 2020. 01. 03

Hol-n: 4/2020

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adóigazgatási szám: 15735708-242

mint **Használatba adó,**

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

Antik Centrál Kft.

székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 30. VI. em. 26.

adószám: 14738296-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-917488

(képviselésében eljár: Molnár Viktor ügyvezető)

mint **Használó**

között, az alábbi feltételek szerint:

Felek rögzítik, hogy közöttük a Bérbeadó, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 78/2018. (02.12.) sz. PKB határozata, majd a 341/2019.(04.15.) PKB határozata alapján Keretmegállapodás áll fenn, 2019.december 31. napjáig.

Tekintettel arra, hogy a Keretmegállapodás határozott ideje lejár, és a Bérbeadó képviseltében eljáró Üzemeltető a Keretmegállapodást fenn kívánja tartani, így a Felek a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelete - a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról – 6.§ (6a) bekezdése alapján napijeggyel kívánják folytatni, mindaddig, amíg a Használatba adó Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a 6.§ (9) bekezdése szerinti döntését nem hozza meg.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő 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 földszintjén és galériaszintjén a közös használatú területen elhelyezkedő együttesen és egyidejűleg legfeljebb 700 m² alapterületű részt, azzal, hogy a terület nem egybefüggő terület, és a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon kék színnel kerül megjelölésre az 1. sz. mellékletben foglalt műszaki tartalom szerint (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 1.2. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony kezdete 2020. január 01. napja, tekintettel arra, hogy a korábbi, ugyanezen Bérleményre vonatkozó bérleti szerződés a határozott idő – 2019. december 31. - elteltével megszűnt.
A Bérleményt a Használó kizárólag vásárnaponként, a vásárnapi antik piac megrendezése okán, folyamatosan használja, így a Bérlemény külön birtokbaadására nem kerül sor, és a jelen szerződés

mindaddig fennáll, amíg a Használatba adó Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a 6.§ (9) bekezdése szerinti döntését nem hozza meg, vagy a Felek bármelyike azt fel nem mondja.

II. A HASZNÁLATI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

- 2.1. A bérleti jogviszony a 9/2015. (III.31.) Piacrendelet 5.§ (1b) bekezdése szerinti **határozatlan időre jön létre, azzal, hogy a használati megállapodást mindkét fél indokolás nélkül az adott hónap végére, írásban felmondhatja.**
A használatra – így az árusításra – kizárólag csak vasárnapi napokon a Vásárcsarnok mindenkori nyitvatartási idejében jogosult a Használó azzal, hogy köteles az árusítás napján a Vásárcsarnok zárását követő 2 órán belül az eredeti állapotot helyreállítva – kitakarítva, a fennálló, antik piac alatt keletkezett meghibásodásokat elhárítva – az árusítás területét kiüríteni.
- 2.2. A Használó a Bérleményt továbbra is a birtokbaadás napjától a Használatba adó – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának – 341/2019. (04.15.) számú PKB határozatában foglalt **vasárnapi antik piac működtetése** profil szerint működtetni.
- 2.3. Használó kötelezettsége a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Használó költségén és felelősségén. A Használatba adó semmilyen felelősséget nem vállal azért, ha a Használó tevékenységéhez szükséges hatósági, ill. egyéb engedélyek nem kerülnek a Használó részére kiadásra.

III. HASZNÁLATI DÍJ

- 3.1. A Szerződő felek

150,- Ft+ ÁFA/nap/m2

azaz mindösszesen **Egyszázötven forint+Áfa/nap/m2** használati díjban állapodnak meg (a továbbiakban: **Használati Díj**), mely a jelenleg használt földszinti terület alapján nettó 53.000.-Ft/nap. Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Használati Díj az árusítás napját megelőzően 2 nappal, azaz a pénteki napon a Használó által igényelt alapterület alapján számoltan – max 700 m2 – fizetendő az Üzemeltető által kibocsátott számla alapján készpénzben, vagy átutalással, amennyiben a Használati díj átutalása a pénteki napon már jóváírásra kerül az Üzemeltető számlán feltüntetett bankszámláján.

- 3.2. Amennyiben az előre jelzett m2 nagyság a vasárnapi napon a pénteki napon előre teljesített Használati díjtól eltér, úgy köteles a ténylegesen használt terület többlet Használati díját a vasárnapi piacot követően, legkésőbb a hétfői napon teljesíteni az Üzemeltető felé.
Amennyiben a ténylegesen használt terület alapján a többlet Használat teljesítésére nem kerül sor a Használó által, úgy a Használó a következő vasárnapi díjjal együtt jogosult a többlet Használati díjat kiszámlázni a Használó felé, aki a vasárnapi antik piacot, csak az így kiállított teljes számla teljesítését követően jogosult megkezdni.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Használati díj magába foglalja a közös üzemeltetési költséget is. A közös üzemeltetési költségei közé tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: elektromos áram, víz, csatorna, gáz költsége, de az nem tartalmazza a szemétszállítás, takarítás, őrzés védelem, piac alatti meghibásodásból eredő karbantartás, tűz és munkavédelem, telekommunikáció költségét, melyet a Használó köteles teljesíteni az általa megbízottak felé, tekintettel arra, hogy a vasárnapi antik piac zárását követően, eredeti állapotban kell átadni a Használónak az Üzemeltető felé a Bérleményt, oly módon, hogy a hétfői nyitásra zavartalanul kerülhessen sor.



- 3.4. A Használati díj azon a napon minősül teljesítettnek, mikor az Üzemeltető számláján az jóváírásra kerül, vagy az Üzemeltető képviselője azt számla ellenében átvette, nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a 2013. évi V. törvényben foglalt szankciókat vonja maga után.

IV. A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. A Használatba adó köteles – a Használati Díjjal fedezett – használati jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződészerű használatát biztosítani.
- 4.2. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Használót a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 4.3. Használatba adó a használati 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 Használatba adó feladata, melyek az alábbiak:

Elektromos hálózatonál: a primer áramkörök vezetékei, szerelvényei a bérleményben levő fő fogyasztásmérővel.

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.

- 4.4. Használatba adót a hátralékos Használati díj és azok járulécai erejéig Használónak a Bérlemény területén található vagyontárgyain zálogjog illeti meg.
- 4.5. Üzemeltető – zálogjoga fennállása alatt – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak Bérleményből történő elszállítását.

V. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. Használó a Bérleményt kizárólag a 2.2. pontban rögzített célra, a jelen megállapodásban írott módon jogosult használni.
- 5.2. Használót profilkötöttség terheli. Profilváltáshoz a Használatba adó előzetes írásbeli engedélye szükséges.
- 5.3. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek, ill. harmadik személyek hozzájárulásának beszerzése Használó kötelezettségét képezi. A jelen megállapodás megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.
- 5.4. Használó a bérleményt jelen szerződésnek és mellékleteinek, valamint az üzemeltetési szabályoknak, a szerződés tárgyát érintő egyéb előírásoknak megfelelően, szerződészerűen és rendeltetészerűen köteles használni.
- 5.5. Használó felelős minden olyan kárért, amely a szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használat következménye. A Használó 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 Használónak. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a Használónak eleget kell tennie. Ezen előírások megszegése a jelen megállapodás azonnali felmondását vonja maga után, és a teljeskörű



felelősséget viselnie kell. Veszélyesnek minősülő hulladékot a kommunális hulladéktároló helyre lerakni tilos.

- 5.6. Használó a jelen jogviszony időtartama alatt később felmerülő hibákat és hiányosságokat az észrevételtől számított azonnal, írásban köteles Üzemeltetőnek jelezni.
- 5.7. Használót e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 5.8. Használó úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlő, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.
- 5.9. Használó felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 5.10. Használó kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 5.11. Használó – Használatba adó előzetes írásbeli engedélye nélkül – a Bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet. Használatba adó az átalakítást indoklás nélkül megtilthatja. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Használatba adó azonnali hatályú felmondással élhet.
- 5.12. Használó köteles túrni a Vásárcsarnok karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését és az esetlegesen jelentkező forgalomkiesés miatt Használatba adóval szemben kártérítési igénnyel nem léphet fel.
- 5.13. Abban az esetben, ha a Használatba adó által végzendő munkák elvégzése szükségessé teszi a Bérlemény igénybe vételét, Használó köteles átmenetileg tevékenységét megszüntetni és – cserehelyiség biztosítása nélkül – a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a jelen jogviszony szünetel.
- 5.14. Használó a használati jogát másra nem ruházhatja át, az ilyen szerződés a Használatba adó/Üzemeltető tekintetében hatálytalan.
- 5.15. A Használó köteles a Bérleményben a biztosított, vállalt tevékenységet folytatni, azzal, hogy annak 1 vasárnapot meghaladó bezárását az Üzemeltető felé soron kívül jelezni szükséges, azzal, hogy annak elmaradása szerződésszegés.
- 5.16. A Használó 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, piacon részt vevők 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 kisműködésű 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.
- 5.17. A Használó köteles túrni, hogy az Üzemeltető 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.

VI. SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB KÖTELMEI

- 6.1. Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jogviszony alatt a jelen megállapodás rendelkezésein túl a Vásárcsarnok működésére vonatkozó jogszabály(oka)t valamint egyéb kötelező rendelkezéseket maradéktalanul betartja és azokat alkalmazottaival, megbízottjaival, alvállalkozóival, valamint az érdekkörében tevékenykedő más személyekkel is betartatja. Mindezek megszegése jelen megállapodás megszegésének minősül és az ennek megfelelő jogkövetkezményeket vonja maga után.

VII.

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÚNÉSE

- 7.1. A használati jogviszony megszűnik, ha:
- 7.1.1. szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - 7.1.2. a Bérlemény megsemmisül,
 - 7.1.3. bármelyik fél azt a hónap utolsó napjára írásban felmondja,
 - 7.1.4. a bérleti társaság jogutód nélkül megszűnik,
 - 7.1.5. Használó jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - 7.1.6. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.
- 7.2. Használó köteles a jogviszony megszűnésekor a Bérleményt haladéktalanul kiüríteni és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó birtokába visszabocsátani.
- 7.3. Használó a jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserhelyiségre nem tarthat igényt.
- 7.4. A jogviszony megszűnése esetén, illetve minden vasárnapi napon a Használó felelősséggel tartozik mindazon károkért, amelyet a Bérlemény késedelmes kiürítésével, vagy a kiürítéskor a bérlemény állagában okozott.

VIII.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Jelen szerződés kizárólag írásban – szerződő felek egyező akarata alapján – módosítható.
- 8.2. Szóbeli megállapodással vagy ráutaló magatartással jelen szerződés nem módosítható.
- 8.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat esetleg érvénytelen rendelkezései a szerződés egészének jogérvényét nem érintik.
- 8.4. 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.
- 8.5. Használó köteles székhelyének és a társaság képviselőjének megváltozását Üzemeltetőnek legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 8.6. A gazdasági társaság esetén Használó képviselőjeként eljáró személy köteles képviseleti jogát aláírási címpéldánnyal és 30 napnál nem régebbi cégkivonattal, vagy ha ezzel nem rendelkezhet, eredeti társasági szerződéssel és eredeti cégbejegyzési kérelemmel igazolni.
- 8.7. 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.



8.8. Ezen megállapodás a mellékleteivel együtt érvényes.

8.9 Használó 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, a jelenleg hatályos Piac Üzemeltetési Rendet, mely alapján a vasárnapi nyitvatartási idő vége 18.00. óra 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.

Használó 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.

Ezen megállapodást a szerződő felek átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2019. december 8.



Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Üzemeltető

képviseli:

Rókey Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-43.
Adószám: 23962415-2-42



Antik Centrál Kft.

Használó

képviseli:

Molnár Viktor ügyvezető

Mellékletek:

Műszaki rajz (vázrajz)

Piac üzemeltetési rend, valamint annak 5. számú módosítása