

## 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,**

**képviselőjében eljárva az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**

székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48.

adószám: 25962415-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-298784

(képviselőjében eljár: Péderi Tamás ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről

**Hússpecialista Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1204 Budapest, Tátra tér 16.

Cégjegyzékszám: 01-09-199231

Adószám: 25091267-2-43

Képviseli: Lauchsz Balázs ügyvezető

mint **Használó**

között, az alábbi feltételek szerint:

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint Bérbeadó, az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. mint üzemeltető és a Hússpecialista Kft. között 2015. július. 8. napján a Klauzál Téri Vásárcsarnokban található F05 számú üzlethelyiség vonatkozásában bérleti szerződés jött létre.

Használatba adó használatba adja, Használó használatba 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 ingatlan (a továbbiakban: **Vásárcsarnok**) földszintjén található F05 számú üzlethelyiség előtti, közös használatú területből 25 m<sup>2</sup> alapterületű részt, amely a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon kék színnel kerül megjelölésre (a továbbiakban: **Bérlemény**).

- 1.2. Felek egyezően rögzítik, hogy a használati jogviszony kezdete 2023. december 01. napja. A használati szerződés 1 év határozott időre jön létre, amelynek a lejáratát 2024. november 30. napja.

A Bérleményt a Használó a Vásárcsarnok nyitvatartási idejében, az F05 számú üzlethelyiségben végzett tevékenységével összefüggő delicatesse sarok kialakítása céljából jogosult használni a 1028/2023. (11.14.) számú PKB határozatában foglaltaknak megfelelően.

- 1.3. 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.

## **II. HASZNÁLATI DÍJ**

- 2.1. A használati díj összege: 75 Ft/m<sup>2</sup>/nap + ÁFA, azaz

$$365 \text{ nap} \times 25 \text{ m}^2 \times 75\text{-Ft} + \text{Áfa} = 684.375 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$$

Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Használati Díj a jelen használati megállapodás aláírásával egyidejűleg esedékes, az Üzemeltető által kibocsátott számla alapján.

- 2.2. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Használati díj magába foglalja a közös üzemeltetési költséget is. A közös üzemeltetési költségek közé tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: elektromos áram, víz, csatorna, gáz költsége, takarítás, őrzés-védelem, karbantartás, tűz és munkavédelem, telekommunikáció költsége.
- 2.3. 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.

## **III. A HASZNÁLATBA ADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 3.1. A Használatba adó köteles – a Használati Díjjal fedezett – használati jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát biztosítani.
- 3.2. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Használót a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 3.3. 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 hálózatról: a primer áramkörök vezetékei, szerelvényei a bérleményben levő fő fogyasztásmérőkkel.

Vízhálózatról: 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.

#### **IV. A HASZNÁLÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 4.1. Használó a Bérleményt kizárólag a 1.2. pontban rögzített célra, a jelen megállapodásban írott módon jogosult használni.
- 4.2. Használót profilkötöttség terheli. Profilváltáshoz a Használatba adó előzetes írásbeli engedélye szükséges.
- 4.3. 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.
- 4.4. Használó a bérleményt jelen szerződésnek és mellékleteinek, valamint az üzemeltetési szabályoknak, a szerződés tárgyát érintő egyéb előírásoknak megfelelően, szerződésszerűen és rendeltetésszerűen köteles használni.
- 4.5. 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.
- 4.6. Használó a jelen jogviszony időtartama alatt később felmerülő hibákat és hiányosságokat az észrevételtől számított azonnal, írásban köteles Üzemeltetőnek jelezni.
- 4.7. Használót e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 4.8. Használó úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlő, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.
- 4.9. Használó felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 4.10. Használó kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 4.11. 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.
- 4.12. Használó köteles tőnni a Vásárcsarnok karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését és az esetlegesen jelentkező forgalomkiesés miatt Használatba adóval szemben kártérítési igénnyel nem léphet fel.

- 4.13. Használó a használati jogát másra nem ruházhatja át, az ilyen szerződés a Használatba adó/Üzemeltető tekintetében hatálytalan.
- 4.14. A Használó köteles a Bérleményben a biztosított, vállalt tevékenységet folytatni, azzal, hogy annak bezárását az Üzemeltető felé soron kívül jelezni szükséges, azzal, hogy annak elmaradása szerződésszegés.
- 4.15. 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 kifestőszűrtű tűzoltóerősáramú 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.
- 4.16. A Használó köteles tőnni, hogy az Üzemeltető 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.

## **V. SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB KÖTELMEI**

- 5.1. 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 alkalmazottjaival, megbízottjaival, alvállalkozóival, valamint az érdekkörében tevékenykedő más személyekkel is betartatja. Mindezek megszegése jelen megállapodás megszegésének minősül és az ennek megfelelő jogkövetkezményeket vonja maga után.

## **VI.**

### **A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE**

- 6.1. A használati jogviszony megszűnik, ha:
- 6.1.1. szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
  - 6.1.2. bármelyik fél azt a hónap utolsó napjára írásban felmondja (rendes felmondás)
  - 6.1.3. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.
  - 6.1.4. amennyiben a Használónak a Vásárcsarnok F05 számú üzlethelyiségére vonatkozó bérleti szerződése bármely okból megszűnik
  - 6.1.5. a másik fél súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatályú felmondással



- 6.2. Amennyiben a Használatba adó mondja fel rendes felmondással a szerződést, úgy a használati díj arányos része a Használó részére visszajár. Amennyiben a Használó mondja fel rendes felmondással a szerződést, a használati díj arányos része nem jár vissza.
- 6.3. A Használó köteles a jogviszony megszűnésekor a Bérleményt haladéktalanul kiüríteni és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó birtokába visszabocsátani.
- 6.3. Használó a jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 6.4. A jogviszony megszűnése esetén, illetve minden nyitvatartási napon a Használó felelősséggel tartozik mindazon károkért, amelyet a Bérlemény késedelmes kiürítésével, vagy a kiürítéskor a bérlemény állagában okozott.

## VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Jelen szerződés kizárólag írásban – szerződő felek egyező akarata alapján – módosítható.
- 7.2. Szóbeli megállapodással vagy ráutaló magatartással jelen szerződés nem módosítható.
- 7.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat esetleg érvénytelen rendelkezései a szerződés egészének jogérvényét nem érintik.
- 7.4. 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.
- 7.5. Használó köteles székhelyének és a társaság képviselőjének megváltozását Üzemeltetőnek legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. Ezen megállapodás a mellékleteivel együtt érvényes.
- 7.9. A Használó a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező nyilatkozatban és jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, továbbá nyilatkozik arról is, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdésének megfelelően a bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően használja, és a használatban a Használóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik

félként kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. Használó tudomásul veszi, hogy a jelen nyilatkozatban foglaltak változásáról köteles a Használatba adót haladéktalanul értesíteni. A Használó tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis. A Használó tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem felel meg a Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági követelményeknek, és nem minősül átlátható szervezetnek, továbbá a helyzetet a Használatba adó felhívására sem orvosolja, a Használatba adó a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult.

- 7.10. 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 annak módosításait, a jelenleg hatályos Piac Üzemeltetési Rendelet 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 irányadók.

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, 2023. november 30.

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft.  
1072 Budapest, Akácfa u. 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42  
**Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**  
**Üzemeltető**  
**képviseli:**  
**Péderi Tamás ügyvezető**

  
**Hússpecialista Kft.**  
**Használó**  
**képviseli:**  
**Lauchsz Balázs ügyvezető**

Mellékletek:

Műszaki rajz (vázrajz)  
Piac üzemeltetési rend

dr. Gáldi Nóra ügyvéd  
1024 Budapest, Rómer Flóris u. 28. III. em. 1.  
Adószám: 55167831-1-41  
KASZ: 36060450