

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: Dobai András ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről az

Klauzál Craft Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 13-09-226437

Adószám: 32247439-2-13

Székhely: 2151 Fót, Hegyalja u. 45.

Képviseli: Orbán Márton, Németh Gábor ügyvezetők önálló képviseleti joggal

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 **G01 jelű, 25,37 m²** alapterületű **üzlethelyiség rendeltetésű**, a 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 222/2023. (IV.18.) 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 **2023. május 1. napjától határozatlan időre jön létre.**

- 2.2. A Bérlo 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 - 222/2023. (IV.18.) sz. PKB határozatában foglalt „*Prémium-kézműves-kisüzemi alkoholos (sör, bor, pálinka, whisky, rum, koktél) és alkoholmentes (üdítő, kávé, szörp, tea) italok forgalmazása. Egyéb prémium-kézműves-kisüzemi élelmiszerek forgalmazása (lekvár, méz, befőtt, savanyúság, snack). Ajándéktárgyak forgalmazása. Csomagátvételi- és feladási pont üzemeltetése. Rendezvények szervezése és bonyolítása.*” profil szerint működtetni.

III. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Szerződő felek

2.600,- Ft + ÁFA/m²/hó

azaz mindösszesen **65.962,- Ft + Áfa /hó (bruttó 83.771,- 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 Bérlo.
- 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 Bérlo-t a KSH által közölt fogyasztói árváltozás és az ehhez igazodó Bérleti Díj változásának mértékéről írásban tájékoztatni.
- 3.6. Bérlo az értesítés kézbesítéséig az előző évre érvényes Bérleti Díj fizetésére köteles.

IV. A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK

- 4.1. A Bérlo 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 Bérő hibájából a bérleti jogviszony 2 éven belül megszűnik.

A bérleti díj biztosíték (kaució) fele téríthető vissza, ha a Bérő 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 **263.848 Ft + Áfa, azaz bruttó 335.087 Ft.**

Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérő 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 Bérő 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 Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés bármilyen okból megszüntetésre kerül (12.1. pont) a Bérő által megfizetett bérleti díj biztosíték (kaució) összegét a Bérbeadó jogosult a Bérő 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, Bérővel 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 Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérő a Bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza (12.1.5. alpont) és az új bérővel kötött külön megállapodásban a Bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új bérőre átruházza, úgy az új bérő a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes bérleti díj biztosíték (kaució) és a Bérő által teljesített bérleti díj biztosíték (kaució) összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

A bérő a havi bérleti díjon felül köteles megfizetni saját bérleményének üzemeltetési költségeit, a helyiségben felszerelt almerők 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. Közülemi 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 tárgyhó 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 tárgyhót 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 tárgyhót 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 bérlok 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 **Bérló** a jelen pont szerinti egyéb üzemeltetési költségéből 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 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 **Bérló** az egyéb üzemeltetési költséget félévenkénti elszámolással, átalányként fizeti meg, az alábbiak szerint:

A **Bérló** 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 10403239-00033042-000000006 bankszámlájára.

A bérleti szerződés megkötésének naptári félévében az átalány összege 5.635 Ft + ÁFA /hó/m².

A félév során a **Bérlóre** 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 félévenként kerül megállapításra. Az elszámolt félévet követő naptári félévben, az adott félév második hónapjától a **Bérló** a megelőző félév 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 Bérló 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 Bérő 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. Bérő kötelezettsége a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Bérő költségén és felelősségén. A Bérbeadó semmilyen felelősséget nem vállal azért, ha a Bérő tevékenységéhez szükséges hatósági, ill. egyéb engedélyek nem kerülnek a Bérő 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 Bérő által saját költségén kialakítandó belsőépítészeti és technológiai tervrajzának Bérbeadó részére történő átadását a Bérleményt a Bérő részére történő birtokba adáskor, kifejezetten a belsőépítészeti célnak megfelelő technológiai berendezések és felszerelések Bérő saját költségén történő kiépítése (továbbiakban összefoglalóan: belső átalakítási munkálatok) céljából, azzal, hogy e belső munkálatokat a Bérő köteles legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül teljes körűen befejezni.

VII. A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 7.1. Bérbeadó köteles – a Bérleti Díjjal és az V. Fejezet szerinti üzemeltetési költséggel fedezett – bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződészerű használatát biztosítani.
- 7.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérőt 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 vezetékei, szerelvényei a bérleményben levő fő fogyasztásmérőkkel.

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

VIII. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 8.1. Bérő a Bérleményt kizárólag a 2.2. pontban rögzített célra, a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.
- 8.2. Bérő profilkötöttség terheli. Profilváltáshoz a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges.
- 8.3. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek, ill. harmadik személyek hozzájárulásának beszerzése Bérő kötelezettségét képezi. A bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.
- 8.4. Bérő 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 Bérőnek a működési engedély bemutatására előírt kötelezettségének 15 napot meghaladó késedelme esetén azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.6. Bérő 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. Bérő a bérleményt jelen bérleti szerződésnek és mellékleteinek, valamint az üzemeltetési szabályoknak, a szerződés tárgyát érintő egyéb előírásoknak megfelelően, szerződésszerűen és rendeltetésszerűen köteles használni.
- 8.9. Bérő felelős minden olyan kárért, amely a szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használat következménye. A Bérő 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 Bérőnek. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a Bérőnek 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. Bérlo 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 Bérlo felelősséggel tartozik.
- 8.12. Bérlo 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 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 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 Bérlo teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.
- 8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérlo-t 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 megfelelés biztosításáról.
- 8.21. A bérleti jogviszony megszűnése után Bérlo-t 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 igényrel 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. Bérlo a bérleti jogát – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és a vonatkozó jogszabályok szerint – másra átruházhatja vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.
- 8.26. A Bérlemény – bérbeadói előzetes írásbeli engedély alapján és a profilkötöttség megtartása mellett, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások szerint albérletbe adható.
- 8.27. A bérbeadói hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a vonatkozó szerződés egy eredeti példányát, valamint a bérleti jogot átvevő, cserélő fél, illetve albérlo 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, cserére vagy albérletbe adásra irányuló kérelem elbírálása során a nevezett átvevőre, cserepartnerre vagy albérlore vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.
- Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérlo igazolja, hogy a bérleti díj biztosíték vagy helyiségbér, üzemeltetési, vagy üzemeltetési költség biztosíték fizetési kötelezettsége nem áll fenn és a Bérleményre vonatkozó új bérleti szerződést megkötöti.
- 8.29. A vonatkozó szerződés (átruházási, csere, albérleti szerződés) Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lép hatályba. Ezt a vonatkozó szerződésnek tartalmaznia kell.
- 8.30. Bérbeadó indokolással a hozzájárulását megtagadhatja még abban az esetben is, amennyiben Bérlo jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.
- 8.31. Ha Bérlo 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. Bérlo jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.
- 8.33. Bérlo halála esetén a bérleti jogot Bérlo házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkötöttség megtartása mellett – folytathatja.
- 8.34. A Bérlo köteles a Bérleményben a biztosított, vállalt tevékenységet folytatni, azzal, hogy annak 3 napot meghaladó bezárását az Üzemeltető felé soron kívül jelezni szükséges, leltározás, betegség, stb. Esetén is, azzal, hogy annak elmaradása szerződésszegés.

- 8.35. Ha Bérő vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérő társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt –valamennyi bérő kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.
- 8.36. Bérő 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. Bérő az értéknövelő beruházások kivitelezését a bérbeadói hozzájárulás kézbesítését követően kezdhetheti meg. Bérő 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 Bérő 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 előírásszerűen 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 Bérő 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 Bérő köteles tőnni, 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.

IX. SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB KÖTELMEI

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

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

X. BIZTOSÍTÁSOK

- 10.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vásárcsarnok vagyonbiztosítását tűzveszélyre és elemi károkra vonatkozóan megköti és folyamatosan fenntartja.
- 10.2. Bérlo köteles elkerülni minden olyan magatartást, vagy mulasztást, amely a Bérbeadó biztosítási díjának emelkedését idézheti elő.
- 10.3. Bérlo a jelen alpontban írott kötelezettsége megszegésével összefüggő biztosítási díjnövekedés – mint okozott kár – megtérítésére köteles.
- 10.4. Bérlo köteles – saját költségére – vagyon- és felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartani.
- 10.5. Bérlo a biztosítási szerződések megkötését és azok érvényét folyamatosan igazolni tartozik Bérbeadó felé.
- 10.6. Bérlonek a tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló vagyontárgyakra, az általa üzembe helyezett gépekre és berendezésekre minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie.
- 10.7. Bérlo köteles biztosítását új értéken megkötni és a biztosítási összeg értékállóságáról folyamatosan gondoskodni.
- 10.8. Bérlo által megkötött felelősségbiztosítás a személyi felelősségre, a személyi sérülésre és halálesetre terjed ki.
- 10.9. Bérlo az általa megkötött biztosítási szerződések érvényességét évente köteles Bérbeadónak igazolni.
- 10.10. Amennyiben Bérlo a biztosítás megkötését vagy annak fenntartását elmulasztja, vagy a biztosítás bármely okból megszűnne, úgy Bérbeadó – választása szerint – Bérlo 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 bérlo előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a bérlo vagy a bérleményt vele együtt használó személy a bérbeadóval vagy más bérlokkal 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 bérlő vagy a bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondási időre a 11.1. pont rendelkezései az irányadóak.
- 11.3. Ha a bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő 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. Bérlő 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. Bérlő a jelen bérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – előzetes írásbeli felszólítás ellenére az ott meghatározott határidőben – nem teljesíti,
- 11.4.3. Bérlő 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, türhetetlen magatartást tanúsítanak, és azzal írásbeli felszólítás ellenére sem hagynak fel
- 11.4.4. Bérlő 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. Bérlő 8.20. pontban írott karbantartási kötelezettségét – Bérbeadónak megfelelő teljesítési határidő tűzése mellett közölt írásbeli felszólítása ellenére – nem teljesíti.
- 11.4.6. Bérlő 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. Bérlő 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. Bérlő – írásbeli engedély nélkül – a bérleményben átalakítást végez, és azt írásbeli felszólítás ellenére sem állítja 15 napon belül helyre
- 11.4.9. Bérlő Bérbeadó zálogjogát más megfelelő biztosíték nyújtása nélkül megsérti, és azzal írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem hagy fel

- 11.4.10. Bérlo a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben, illetőleg írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem teljesíti,
- 11.4.11. Bérlo 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 Bérlo 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 mindenkor piaci kereslet-kínálat helyzetétől függően – egyedi megállapodást is köthetnek.
- 11.4.15. Bérlo az üzemeltetési költség illetve a bérlo 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 Bérlo 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 bérlo társaság jogutód nélkül megszűnik,
- 12.1.6. Bérlo a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérlo vonatkozásában,
- 12.1.7. Bérlo 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. Bérlo 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 állapotában okozott.
- 12.5. Bérlo visszabocsátási kötelezettségének késedelme időtartamára a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat köteles Bérbeadónak megfizetni. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés a 2.1. pontban rögzített határozott idő lejártával megszűnik és a bérleti szerződés abban az esetben sem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a Bérbeadó a 2.1. pontban megállapított határozott idő elteltétől számított 15 napon belül nem tiltakozik a Bérleménynek a Bérlo általi további használata ellen.
- 12.6. A bérleti szerződés megszűnik, ha a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül Bérlo 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 Cégbírószágon 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. 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 képviseleti 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 Bérló köteles saját költségén, a jelen bérleti szerződés alapján közjegyzői okiratba foglaltatni a Bérló egyoldalú kötelezettségvállalását a díjak megfizetésére és a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlemény elhagyására.

13.10 Bérló 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.

Bérló 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, 2023. 05.02.


Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
Üzemeltető
képviseli:
Dobai András ügyvezető
Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 2.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25967415-2-42



.....
Klauzál Craft Kft.
Bérló
képviseli: Orbán/Márton
Németh Gábor ügyvezető

Mellékletek:

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

Jogi ellenjegyzés:

Budapest, 2023.05.04.

dr. Gáldi Nóra ügyvéd


dr. Gáldi Nóra ügyvéd
1024 Budapest, Rómei Főújs u. 28. III. em. 1.
Adószám: 55 107231-1-41
KASZ: 36060450