

## 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

**Terfénia Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cégjegyzékszám: 13-09-203347

Adószám: 27291384-2-13

Székhely: 2146 Mogyoród, Szent Jakab park 13.

Képviseli: László Livia 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 parkoló szintjén található **G07 jelű**, 24,9 m<sup>2</sup> 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 123/2023. (II.27.) 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. március 1. napjától határozatlan időre jön létre.**

- 2.2. A Bérelő a Bérleményt köteles legkésőbb a 6.1. pontban foglaltak szerint birtokba venni, a Bérlemény birtokába lépni, és a Bérleményt a birtokbaadás napjától a Bérbeadó – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának - 123/2023. (II.27.) sz. PKB határozatában foglalt zöldség-gyümölcs (elsődlegesen gomba) kiskereskedelme profil szerint működtetni.

### III. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Szerződő felek

**2.600,- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó**

azaz mindösszesen **64.740,- Ft + Áfa /hó (bruttó 82.220,- Ft)** bérleti díjban állapodnak meg (a továbbiakban: **Bérleti Díj**). Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdő napja a Bérlemény birtokbaadásának napja.

- 3.2. A Bérleti Díj havonta előre esedékesen Bérbeadó által a tárgyhónap 5. napjáig a Bérbeadó nevében az Üzemeltető által kibocsátott számla ellenében, a Bérbeadó számlán feltüntetett 10403239-00033042-00000006 bankszámlaszámra, átutalással a tárgyhónap 15. napjáig teljesítendő. Amennyiben a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdőnapja hónap közbeni napra esik, úgy a következő havi Bérleti Díjra vonatkozó számlával egyidejűleg kerül kiállításra a törthónapra vonatkozó arányos Bérleti Díjról szóló számla, amelyet tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles kiegyenlíteni a Bérelő.
- 3.3. A bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a XI. fejezet pontjaiban foglalt szankciókat vonja maga után.
- 3.4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 3.1. pontban meghatározott Bérleti Díj összege jelen Szerződés megkötésének időpontjától számított 2 évig nem emelkedik, majd azt követően évente a KSH által közölt fogyasztói árváltozás mértékével- automatikusan- külön jognyilatkozat illetve szerződésmódosítás nélkül megemelkedik.
- 3.5. Bérbeadó köteles Bérlelőt a KSH által közölt fogyasztói árváltozás és az ehhez igazodó Bérleti Díj változásának mértékéről írásban tájékoztatni.
- 3.6. Bérelő az értesítés kézbesítéséig az előző évre érvényes Bérleti Díj fizetésére köteles.

### IV. A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK

- 4.1. A Bérelő köteles jelen szerződés aláírástól számított 15 napon belül 4 havi bérleti díjnak megfelelő biztosítékot fizetni (egy összegben fizetendő).  
A bérleti díj biztosíték (kaució) nem téríthető vissza, ha a Bérelő hibájából a bérleti jogviszony 2 éven belül megszűnik.  
A bérleti díj biztosíték (kaució) fele téríthető vissza, ha a Bérelő hibájából a bérleti jogviszony 2 éven túl, de 4 éven belül megszűnik.



A bérleti díj biztosíték (kaució) teljes összege téríthető vissza, ha a bérleti jogviszony 4 éven túl bármilyen okból megszűnik, a bérleti díj biztosítékra vonatkozó jogkövetkezmények alkalmazásával.

4.2. A Bérlemény 4, azaz négy havi bérleti díjának megfelelő biztosíték (kaució) díja **258.960 Ft + Áfa, azaz bruttó 328.897 Ft.**

Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérelő köteles a bérleti díj biztosíték összegét, a bérleti szerződés aláírását követő 15 napon belül banki átutalás útján megfizetni az Önkormányzat rendelkezése alatt álló, K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033042-00000006 számú alszámlára, és a megfizetés tényét a Bérbeadó és az Üzemeltető felé 3 napon belül igazolni.

4.3. Amennyiben a Bérelő a bérleti díj biztosíték (kaució) határidőben történő megfizetésére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni.

4.4. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés bármilyen okból megszüntetésre kerül (12.1. pont) a Bérelő által megfizetett bérleti díj biztosíték (kaució) összegét a Bérbeadó jogosult a Bérelő által okozott károk kijavításának igazolt költségeire, valamint az akkor még hátralékos díjtartozások kifizetésére, továbbá a kifizetetlen Bérleti díjak rendezése erejéig beszámítani. A Bérlemény és tartozékainak, berendezési, felszerelési tárgyainak szokásos használatából eredő normál kopását és elhasználódását nem lehet e költségekhez számolni, Bérelővel megtéríttetni. A bérleti díj biztosítékkal (kaucióval) legkésőbb a Szerződés megszűnésétől számított 15 (tizenöt) napon belül el kell számolni. A felek előzetes külön írásbeli megállapodása esetén a bérleti díj biztosíték (kaució) a felmondási idő alatt részben, vagy egészben lelakható. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérelő a Bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza (12.1.5. alpont) és az új bérelővel kötött külön megállapodásban a Bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új bérelőre átruházza, úgy az új bérelő a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes bérleti díj biztosíték (kaució) és a Bérelő által teljesített bérleti díj biztosíték (kaució) összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

## V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

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

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

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

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

A **Bérlő** köteles a tényleges használat alapján, a Bérleményben, a Vásárcsarnok közös területénkülönített helyiségben és az épületfelületei 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 **Bérlő** köteles havonta a piac, csarnok üzemeltetése során ténylegesen felmerült, a szolgáltató által számlázott hulladékkezelési, hulladékszállítási díjat megfizetni.

A **Bérlő** az összes hulladékkezelési, szállítási díjból havonta, a bérleményre arányosan jutó költséget köteles viselni. A Bérlő e jogcímen fennálló fizetési kötelezettségét - két tizedesre kerekítve - a Bérlő használatában álló bérlemény nettó alapterületének és az Önkormányzat által a Vásárcsarnokban 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 **Bérlő** 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 költségek minősülnek, a bérleménnyel kapcsolatban az 5.1. és 5.2. pontokban foglaltakon túl felmerülő, más által meg nem térített, ismertté vált költségek.

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

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



- az energia biztosításával összefüggő készenléti díjnak

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

A **Bérló** a jelen pont szerinti egyéb üzemeltetési költségből 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 10403239-00033042-00000006 bankszámlájára.

A bérleti szerződés megkötésének naptári félévében az átalány összege 4.803 Ft + ÁFA /hó/m<sup>2</sup>.

A félév során a **Bérló**re 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 Bérló a birtokbavételi adatlapban foglalt műszaki tartalmat meghaladó belsőépítészeti és egyéb munkák terveztetését és kiviteleztetését, berendezését és a belső technológiák kialakítását Bérbeadó előzetes engedélye alapján, saját költségén és kockázatára végzi el.

- 6.3. Bérelő kötelezettsége a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Bérelő költségén és felelősségén. A Bérbeadó semmilyen felelősséget nem vállal azért, ha a Bérelő tevékenységéhez szükséges hatósági, ill. egyéb engedélyek nem kerülnek a Bérelő részére kiadásra.
- 6.4. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a jelen bérleti szerződés aláírását, ezt követő 15 napon belül a 13.9. pontban foglalt közjegyzői okirat egy eredeti példányának a Bérbeadó részére történő átadását vállalja.
- A Bérlemény Bérelő által saját költségén kialakítandó belsőépítészeti és technológiai tervrajzának Bérbeadó részére történő átadását a Bérleményt a Bérelő részére történő birtokba adáskor, kifejezetten a belsőépítészeti célnak megfelelő technológiai berendezések és felszerelések Bérelő saját költségén történő kiépítése (továbbiakban összefoglalóan: belső átalakítási munkálatok) céljából, azzal, hogy e belső munkálatokat a Bérelő köteles legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül teljes körűen befejezni.

## VII. A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 7.1. Bérbeadó köteles – a Bérleti Díjjal és az V. Fejezet szerinti üzemeltetési költséggel fedezett – bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződészerű használatát biztosítani.
- 7.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérelőt a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 7.3. Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának karbantartásáról, a központi berendezések, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról gondoskodni.

A központi berendezések üzemképes állapotban való tartása a Bérbeadó feladata, melyek az alábbiak:

Elektromos 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, búzelzáró szifonokat, illetve a falban és falon kívül levő ágvezetéseket.

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



- 7.7. A Bérbeadó – Bérelő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult a használatot a Bérelővel legalább 1, azaz egy munkanappal korábban közölt tájékoztatása szerint a Bérelő zavarása nélkül 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 a 2.2. pontban rögzített célra, a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.
- 8.2. Bérelőt profilkötöttség terheli. Profilváltáshoz a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye 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 szerződésnek és mellékleteinek, valamint az üzemeltetési szabályoknak, a szerződés tárgyát érintő egyéb előírásoknak 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 teljeskörű 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. Bérlet e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 8.13. Bérbeadó köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.
- 8.14. Bérlet úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlet, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.
- 8.15. Bérlet felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 8.16. Bérlet kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 8.17. Bérlet – Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül – a Bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet. Bérbeadó az átalakítást indoklás nélkül megtilthatja. Amennyiben a Bérbeadó mint tulajdonos az átalakítási vagy építési munkálatokhoz a hozzájárulását nem adja meg, vagy az illetékes hatóság a Bérlet tevékenységének végzéséhez vagy az átalakítási, építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben a Bérlet semmiféle igényt nem támaszthat. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.18. Az átalakítást – Bérbeadó hozzájárulása esetén – Bérlet saját költségén és kockázatára végzi el. Bérlet az átalakítási munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket a munkálatok megkezdése előtt köteles megszerezni és Bérbeadónak átadni. A hatósági eljárásokban a Bérbeadó mint tulajdonos, vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.
- 8.19. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérlet teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.
- 8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérletet terheli. Bérlet saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, 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 Bérletet illeti – az általa saját költségén létesített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési tárgyakra vonatkozó – elvitel joga. A szakszerű leszerelés betartásának ellenőrzésére Bérbeadó jogosult.
- 8.22. Bérlet által beépített és az állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, alkatrészek, tartozékok – térítési kötelezettség nélkül – Bérbeadó tulajdonává válnak. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlet e körben megtérítési igénnyel nem léphet fel, megtérítési jogáról jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. Bérlet kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett semmilyen átalakítás nem keletkeztet részére tulajdonjogot, sem ráépítés, sem más jogcímen.
- 8.23. Bérlet köteles tűrni 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 Bérő köteles átmenetileg tevékenységét megszüntetni és – cserehelyiség biztosítása nélkül – a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a bérleti jogviszony szünetel.
- 8.25. Bérő 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 albérő 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 albérőre vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.
- Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérő 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 Bérő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.
- 8.31. Ha Bérő 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. Bérő jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.
- 8.33. Bérő halála esetén a bérleti jogot Bérő házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkötöttség megtartása mellett – folytathatja.
- 8.34. A Bérő 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, szervezetet alapít, vagy a bérő társaság átalakul, a társaság, a szervezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt –valamennyi bérő kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.
- 8.36. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben 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 kezdeti 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 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 kifestültségű erőáramú 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 tőrti, hogy a Bérbeadó 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.

## **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 bérlo vagy a bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlo – 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 irányadók.
- 11.3. Ha a bérlo a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlo – 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, tűrhetetlen 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. Bérlő a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben, illetőleg írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem teljesíti,

11.4.11. Bérlő 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 Bérő 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő meghíúsulási 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. Bérő az üzemeltetési költség illetve a bérő 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 Bérő 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 bérő társaság jogutód nélkül megszűnik,
- 12.1.6. Bérő a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérő vonatkozásában,
- 12.1.7. Bérő 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. 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. Bérő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserehelyiségre nem tarthat igényt.

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

12.5. Bérő 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 Bérelő általi további használata ellen.

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

### **XIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**


- 13.1. Jelen bérleti szerződés kizárólag írásban – szerződő felek egyező akarata alapján – módosítható.
- 13.2. Szóbeli megállapodással vagy ráutaló magatartással jelen bérleti szerződés nem módosítható.
- 13.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat esetleg érvénytelen rendelkezései a szerződés egészének jogérvényét nem érintik.
- 13.4. Az írásbeli értesítéseket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek átadták, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy – a második postai feladást követő 5. munkanapon akkor is – ha azt a címzett 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. Bérelő köteles székhelyének és a társaság képviseletének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 13.6. A gazdasági társaság esetén Bérelő 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 Bérelő köteles saját költségén, a jelen bérleti szerződés alapján közjegyzői okiratba foglaltatni a Bérelő egyoldalú kötelezettségvállalását a díjak megfizetésére és a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlemény elhagyására.
- 13.10 Bérelő kijelenti, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendeletét megismerte és



tudomással bír arról, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében ez a jogszabály, valamint a Ptk., illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

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

Budapest, 2023.09.01.

  
**Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**  
**Üzemeltető**  
**képviseli:**  
**Dobai András ügyvezető**

  
.....  
**Terfénia Kft.**  
**Bérlő**  
**képviseli: László Livia ügyvezető**

Mellékletek:

Műszaki rajz (vázrajz) (1. sz. melléklet)

Piac üzemeltetési rend egységes szerkezetben

PKB határozat

használati megállapodás

Jogi ellenjegyzés:

Budapest, 2023.09.01.

dr. Gáldi Nóra ügyvéd

  
**dr. Gáldi Nóra ügyvéd**  
1024 Budapest, Römer Flóris u. 28. III. em. 1.  
Adószám: 55197231-1-41  
KASZ: 36060450