

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött az 1993. évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

képviseli: Vattamány Zsolt polgármester

(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,

statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)

jelen Megállapodás megkötésénél megbízási szerződés alapján eljár:

Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
(rövidített név: ERVA Zrt.)

1071 Budapest, Damjanich u. 12.

képviseli: dr. Csomor Sándor vezérigazgató

(cégjegyzékszám: Cg. 01-10-043258,

adóigazgatási szám: 12194528-2-42,

statisztikai számjele: 12194528-6920-114-01)

Bérlő: **Márkus Elemér**

Székhely: 1119 Budapest, tele u. 32/C. IV. em. 31.

Kézbesítési cím: u.a.

Adószám: 40327873-2-43

Bankszámlaszám: 11102093-63491300-0100000000

Szem. ig. szám: 934434DA

Születési hely és idő: Somogyegres, 1949. 11. 01.

Adóazonosító jel: 8302542989

Anyja neve: Balogh Ilona

Vállalkozói igazolvány száma: EV-404628

Kiállító hatóság: Budapest Főváros XI. ker. Önkormányzat

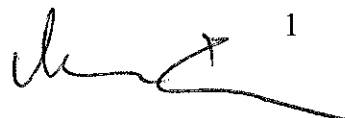
(a továbbiakban együttesen: „Szerződő Felek”, „Felek”).

Felek jelen Szerződést oly módon módosítják, hogy a Szerződő Felek által 2008. év augusztus hónap 27. napján kötött Bérleti Szerződést hatályon kívül helyezik, és a jelen Megállapodás aláírásával a továbbiakban a bérleti jogviszonyukra a jelen Bérleti Szerződésben foglalt rendelkezések irányadók az alábbi feltételekkel:

## ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 110/2013. (III.7.) sz. határozatában hozzájárult a Budapest VII. kerület, Garay tér 20. szám alatt található Társasház (továbbiakban: „Garay Üzletház” vagy „Társasház”) –1. szintjén lévő új piac (a továbbiakban: „Piac”) -1/053. számú helyiségének a jelen Szerződésben rögzített feltételek mellett történő bérbeadásához.

A Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros VII. kerületében a piacüzemeltetési feladatokat a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 110/2013. (III.7.) sz. határozata, illetve a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával kötött szerződés alapján 2007. április 1-jei hatállyal, valamint a Budapest Főváros VII. kerület



Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 161/2010. (IV. 22.) számú határozatában elfogadott, a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat által 2010. április 30. napján aláírt, az Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által 2010. május 31. napján aláírt Megbízási Szerződés szerint az Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „**ERVA Zrt.**” vagy „**Piacüzemeltető**”) látja el.

## 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Budapesti VII. kerület, belterület **33053/1/A/266** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Garay tér 20. szám alatti Társasház -1-es szintjén található, üzlettér megnevezésű ingatlan (Piac) -1/053. sorszámú, nettó 22 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségét (a továbbiakban: „**Bérlemény**” vagy „**Üzlethelyiség**”). A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény a jelen Szerződés mellékletét képező alaprajzon feltüntetésre került (1. sz. melléklet).
- 1.2. Az Üzlethelyiség bérlésének célja: üzlet  
Az Üzlethelyiség profilja: cipész-kulcsmásoló (a továbbiakban együtt: „**Használat Célja**”)
- 1.3. A Bérelő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette és átvizsgálta, továbbá kijelenti azt is, hogy a Bérleményt minden szempontból megfelelőnek tartja a Használat Célja szempontjából.
- 1.4. A Bérelő kijelenti, hogy megismerte és elfogadta a Bérlemény tényleges méretét.
- 1.5. A Bérelő az Üzlethelyiséget kizárólag a Használat Céljára használhatja. A Használat Célja kizárólag a Bérbeadó írásos engedélyével változtatható meg.
- 1.6. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés megkötése a Bérelőt nem mentesíti a tevékenységhez, azaz a Használat Célja folytatásához szükséges hatósági engedélyek, illetve harmadik személy hozzájárulásának beszerzése alól. A Bérelő tudomásul veszi, hogy az Üzlethelyiség külső megjelenésének kialakításához (pl.: cégtábla, hirdetés elhelyezése, stb.) a Piacüzemeltető előzetes írásbeli engedélye szükséges (a jelen pontban szereplő engedélyek, nyilatkozatok, stb. továbbiakban együtt: „**Engedélyek**”).
- 1.7. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a szükséges Engedélyek hiányában a Bérleményben a tevékenységét nem kezdheti meg.
- 1.8. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a hatósági eljárásokban a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint tulajdonos vagy megbízottja, illetve a Piacüzemeltető hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.
- 1.9. A Bérelő tudomásul veszi, hogy ha a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint tulajdonos, illetve a Piacüzemeltető hozzájárulását vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben igény nem támasztható.
- 1.10. Az Engedélyek beszerzésével és fenntartásával kapcsolatos valamennyi költség a Bérelőt terheli. A Bérelő köteles az Engedélyeket a jelen Szerződés teljes időtartama alatt fenntartani, illetve biztosítani. Amennyiben a Bérelő az Engedélyeket nem szerzi be, illetve elveszíti, akkor az ebből eredő bármilyen károkért kizárólag a Bérelő felel, valamint köteles megtéríteni a Bérbeadó ebből eredő valamennyi kárát, kiadását vagy költségét.

- 1.11. A Felek megállapodnak, hogy az 1.5-1.10 pontok a jelen Szerződés lényeges rendelkezésének minősülnek.

## 2. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS A BIRTOKBAADÁS

- 2.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés közöttük 2008. év augusztus hónap 10. napjától határozott időtartamra, 2018. év augusztus hónap 10. napjáig jött létre.
- 2.2. Felek megállapodnak, hogy szerződésszerű teljesítés esetén, amennyiben a 2.1. pontban megjelölt határozott idő lejártát megelőző 60 napon belül egyik fél sem kezdeményezi írásban a jogviszony megszüntetését, a bérleti szerződés időtartama egyszeri 5 év időtartammal automatikusan meghosszabbodik.
- 2.3. A Felek egyezően rögzítik, hogy figyelemmel arra, hogy jelen Megállapodás aláírásának napján a Bérleményt a Bérő használja, erre tekintettel a birtokbaadásról nem szükséges rendelkezni.

## 3. BÉRLETI DÍJ, KÖLTSÉGEK

- 3.1. A Bérő havonta előre, minden hónap 15. (tizenötödik) napjáig a Bérbeadónak **35.200-Ft, + ÁFA, azaz: harmincötezer-kettőszáz forint plusz általános forgalmi adó** összegű bérleti díjat köteles megfizetni (a továbbiakban: „Bérleti Díj”).  
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 110/2013. (III.07.) számú határozata alapján kerül meghatározásra a Bérleti Díj az Üzlethelyiség területe és az abban folytatott tevékenység szerint.  
A Bérleti Díj Bérő általi megfizetése az ERVA Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20200460 számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy készpénz átutalási megbízás formájában történik.
- 3.2. 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 inflációs ráta mértékével- automatikusan-szerződésmódosítás nélkül megemelkedik.
- 3.3. Bérbeadó köteles Bérőt a KSH által közölt inflációs ráta és az ehhez igazodó Bérleti Díj változásának mértékéről írásban tájékoztatni.
- 3.4. Bérő az értesítés kézbesítéséig az előző évre érvényes Bérleti Díj fizetésére köteles.
- 3.5. A Bérleti Díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a 8.8.1. és a 8.10. pontban foglalt szankciókat vonja maga után.
- 3.6. A Bérő a Bérleti Díjon felül az alábbi költségeket, **Üzemeltetési Költségeket** köteles megtéríteni a Bérbeadó részére:
- Társasház Közgyűlése által megállapított közös költség arányos része, amelynek elszámolási alapja az Üzlethelyiség nettó m<sup>2</sup> alapterülete,
  - a Bérbeadó vagy képviselője által kizárólag a Piac területére kötött Üzemeltetési Szerződésben meghatározott költségek, melyeknek elszámolási alapja az Üzlethelyiség

nettó m<sup>2</sup> alapterülete, azzal, hogy az Üzlethelyiség víz- és csatornahasználatának, valamint az elektromos áram fogyasztásának elszámolási alapja az Üzlethelyiségben felszerelt közüzemi almérők által mért mennyiség, továbbá

- a Piac működtetéséhez szükséges további költségek (állatorvosi iroda bérleti díja, biztosítási díj, takarítási díj, vagyonvédelem, kártevőirtás), egyéb költségek (pl. ünnepi díszítés, tisztítószer, mázsahitelesítés, reklám), melyeknek elszámolási alapja az Üzlethelyiség nettó m<sup>2</sup> alapterülete. Felek rögzítik, hogy a Piac működéséhez a jogszabályok által előírtan nem szükséges egyéb költségként felmerülő szolgáltatások megrendelését a Bérbeadó és a Bérlok (azaz a Bérlok által felállított 5 fős kereskedői Intézőbizottság) kellő időben, előre, közösen egyeztetik.
- A Piac működtetéséhez szükséges további költségek közé tartozó hulladékszállítás elszámolási alapja nem az Üzlethelyiség nettó m<sup>2</sup> alapterülete, hanem a bérbeadás útján hasznosított összes nettó alapterület és az Üzlethelyiség nettó alapterületének aránya.

A Bérlo tudomásul veszi azon körülményt, hogy a Bérbeadó által üzemeltetési költségként érvényesített társasházi közös költséget a Társasház Közgyűlése állapította meg.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a tárgyhót követő hónap 10. napjáig az Üzemeltetési Költségekről tételes bontásban postai úton átalányszámlát állít ki és küld meg a Bérlo részére, amelyet Bérlo 15 napos fizetési határidővel köteles kiegyenlíteni.

Felek megállapodnak abban is, hogy az Üzemeltetési Költségeket negyedévente, azaz január 10., április 10., július 10., és október 10. napjáig elszámolják oly módon, hogy a Bérbeadó a tárgyi negyedévben ténylegesen felmerült Üzemeltetési Költségekről tételes elszámolást készít, amelyet Bérlo részére megküld.

Felek megállapodnak abban is, amennyiben a negyedéves tételes elszámolás alapján a Bérlonek fizetési kötelezettsége áll fenn, úgy köteles 15 napon belül kiegyenlíteni, amennyiben túlfizetése jelentkezik, úgy a túlfizetés összegét a következő hónap bérleti díjába beszámítják.

#### **4. A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 4.1. Bérbeadó köteles- a Bérleti díjjal és az Üzemeltetési Költséggel fedezett- bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződészerű használatát biztosítani.
- 4.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérlo-t a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 4.3. 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 saját költségén gondoskodni.
- 4.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlo bármely fizetési kötelezettségével 60 napot meghaladó késedelembe esik, és a Bérbeadónak - jogkövetkezményekre figyelmeztetést tartalmazó- írásbeli fizetési felszólítása ellenére sem egyenlíti ki a tartozását, úgy a Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult az Üzlethelyiségben felszerelt közüzemi almérőket lezárni.
- 4.5. Bérbeadót a hátralékos helyiségbér, és azok járulékai erejéig Bérlonek a Bérlemény területén található vagyontárgyain törvényes zálogjog illeti meg.  
Bérbeadó- törvényes zálogjoga fennállása alatt- megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak Bérleményből történő elszállítását.

- 4.6. Ha a Bérlo- Bérbeadó engedélye nélkül- a zálogjoggal terhelt dolgot elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérlo költségén történő visszaszállítását. A dolog visszaszállításával Bérbeadó zálogjoga feléled.
- 4.7. A Bérbeadó vagy annak felhatalmazott képviselője, illetve a Piacüzemeltető jogosult a Bérlemény állapotát és a rendeltetésszerű használatot időközönként ellenőrizni, melyet a Bérlo indokolatlanul nem akadályozhat.
- 4.8. Bérbeadó nem biztosít konkurencia-védelmet Bérlo részére.  
Bérbeadó e tekintetben semminemű kártérítési felelősséggel nem tartozik és ezen körülmény szerződésmódosításra sem nyújt lehetőséget.

## 5. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. A Bérlo vállalja, hogy a Bérleményt megfelelő gondossággal és figyelemmel, rendeltetésszerű módon és a jelen Szerződés, a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek, valamint a Használat Céljának megfelelően használja.

Bérlo köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, a hivatkozott iratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

- 5.2. Bérlo Bérbeadó írásbeli hozzájárulását követően jogosult a Használat Céljának módosítására. Bérbeadó az írásbeli hozzájárulást indoklás nélkül megtagadhatja.  
Az írásbeli hozzájárulás beszerzésének elmulasztása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet Bérbeadó részére.

- 5.3. Amennyiben a Használat Céljának változása a Bérleményre vonatkozó bármilyen jellegű díjak, adók és bármely egyéb költségek növekedésével, illetve további díjak, adók és bármely egyéb költségek megfizetésének kötelezettségével jár, akkor az ilyen díjak, adók és költségek teljes összegének határidőben történő megfizetése a Bérlo kötelezettsége.

Amennyiben a Bérlemény a Használat Céljának megváltoztatása a Piac bármilyen jellegű biztosítási díjainak és biztosítási költségeinek növekedésével jár, akkor a Bérlo köteles a Használat Céljának megváltoztatásáról megfelelő időben és módon tájékoztatni az érintett biztosítókat, valamint az ilyen módon megnövekedett biztosítási díjak és biztosítási költségek teljes összegének határidőben történő megfizetése a Bérlo terhére.

- 5.4. A Bérlo vállalja, hogy a Bérleményt a Szerződés időtartama alatt mindvégig saját költségén a rendeltetésszerű használatra megfelelő állapotban tartja.

- 5.5. A Bérlo vállalja, hogy a Szerződés bármilyen okból bekövetkező megszűnésekor (a továbbiakban együttesen: „**Megszűnés**”) a Bérleményt kiürítve, jó és kiadható, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, azonnal beköltözhetően, illetve kiadhatóan szolgáltatja vissza a Bérbeadó részére. Amennyiben a Bérlo ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérlemény felújítását a Bérlo kárára és költségére elvégezni, vagy elvégeztetni.

- 5.6. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérlo terhére.



Bérlő saját költségén köteles gondoskodni a Bérlemény burkolatainak, nyílászáróinak és egyéb berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, illetőleg azok pótlásáról, cseréjéről, festés-mázolásáról, a takarítással kapcsolatos munkálatok elvégzéséről (elvégeztetéséről).

- 5.7. Bérlő köteles tűrni az állagmegóvó karbantartással járó munkák elvégzését, és az esetlegesen jelentkező forgalomkiesés miatt Bérbeadóval szemben kártérítési igénnyel nem léphet fel. Amennyiben ezen állagmegóvó karbantartási munkák végzése okán a Bérlemény rendeltetésszerű használatában a Bérlő akadályozott, vagy a rendeltetésszerű használat kizárt, úgy ezen időszakra sem Bérleti Díj, sem Üzemeltetési Költség fizetési kötelezettség nem terheli a Bérlőt.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a felújítási illetve átalakítási munkálatok végzésével a Bérbeadónak felróhatóan az Üzlethelyiségben a Bérlő által elhelyezett vagyontárgyakban kár keletkezik, úgy annak megtérítését a Bérlő jogosult követelni a Bérbeadótól.

Felek azt is rögzítik, hogy amennyiben a felújítási illetve átalakítási munkálatok végzése a Bérlő jelentős érdeksérelmével jár (ideértve, hogy az Üzlethelyiség rendeltetésszerű használatra 15 napnál hosszabb ideig alkalmatlan vagy az Üzlethelyiség rendeltetésszerű használata 15 napnál hosszabb ideig jelentős mértékben akadályozott), úgy a Bérlő a Piac területén az Üzlethelyiséggel terület- és értékarányos másik üzlethelyiségre, mint cserehelyiségre jogosult.

- 5.8. A Bérlemény bármilyen megváltoztatása, átalakítása csak a Bérbeadó, a Piacüzemeltető és – szükség esetén – a Társasház előzetes írásbeli Engedélyével lehetséges. Az ilyen változtatások minden költsége a Bérlőt terheli, illetve az ilyen változtatásokkal bárkinek okozott bármilyen károkért közvetlenül a Bérlőt terheli a felelősség.

- 5.9. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belül értéknövelő beruházásokat- Bérbeadó hozzájárulása alapján- saját kockázatára és költségére eszközölhet.

Bérlő az értéknövelő beruházások kivitelezését a Bérbeadói hozzájárulás kézbesítését követően kezdeni meg.

Bérlő értéknövelő beruházások jogcímén Bérbeadóval szemben- a bérleti jogviszony időtartama alatt vagy megszűnése esetén- követelést nem támaszthat, beszámítási jogot nem gyakorolhat, ilyen igényéről jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond.

- 5.10. Bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt később felmerülő hibákat és hiányosságokat az észrevételtől számított 8 napon belül írásban köteles Bérbeadónak/Piacüzemeltetőnek jelezni.

A késedelmes bejelentéssel okozott kárért Bérlő felelősséggel tartozik.

A jelen Szerződés Megszűnésekor a Bérlő az Üzlethelyiség állapotában bekövetkezett lehetséges károkért és a felújítási, karbantartási, javítási kötelezettség esetleges elmulasztásából származtatható állagromlásért a polgári jog szabályai szerinti kártérítési felelősséggel tartozik.

- 5.11. A Felek megállapodnak, hogy a jelen fejezet 8. pontjában meghatározott bérlői kötelezettségek megszegése a jelen Szerződés lényeges rendelkezései megszegésének minősülnek.

- 5.12. A Bérlő nem jogosult a Bérbeadóval szemben kárigénnyel fellépni a gáz, a világítás, a csatorna, az elektromos áram, a vízellátás, a fűtés, a hírközlés vagy más hasonló rendszerek vagy szolgáltatások időleges meghibásodása vagy megszakítása miatt. A Bérbeadó mindazonáltal azonnal megteszi a megfelelő lépéseket az ilyen hibák megszüntetésére.

- 5.13. A Bérbeadó nem felel a Bérlo tulajdonában lévő vagy bármely harmadik fél által a Garay Üzletház, illetve a Társasház, továbbá a Piac területére szállított berendezési tárgyak vagy áruk károsodásáért, tönkretételéért vagy megsemmisüléséért, ha az ilyen károsodás, tönkretétel vagy megsemmisülés vis major (háború, lázadás, földrengés, villám, stb.), lopáskár, tűzkár, vízkár, nedvesség okozta kár vagy hasonló esemény következménye.
- 5.14. A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Piac látványtervének megfelelően kiadott Bérbeadói utasításokat maradéktalanul betartja.
- 5.15. A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Piacüzemeltető által a Piac- Házirendben megállapított- nyitvatartási idején belül az Üzlethelyiséget nyitva tartja. A Bérlo kijelenti, hogy a Piac Házirendjének rendelkezéseit ismeri, kötelezettséget vállal arra, hogy a Piac Házirendjében foglaltakat maradéktalanul betartja, a Bérlo jogán a Bérleményben tartózkodó bármely személlyel [különösen, de nem kizárólagosan a Bérlo hozzátartozói, alkalmazottai, (al)vállalkozói, megbízottai, közreműködői (ideértve különösen bármely iparost, szállítót)] betartatja.
- 5.16. A Bérlo kijelenti, hogy semmilyen módon nem akadályozza vagy zavarja a Garay Üzletházban és a Piacon működő bármely más bérlo tevékenységét vagy ott tevékenységet jogszerűen folytató személyt. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérlemény, a Piac és a Garay Üzletház területén csak jogszabályi rendelkezésekbe nem ütköző, illetve jogszabályi rendelkezésekkel összhangban álló tevékenységet végezhet, amely nem sértheti a Garay Üzletház és a Piac bérloinek, valamint a jogosan ott tartózkodó egyéb személyek tevékenységét.

## **6. ALBÉRLETBE (HASZNÁLATBA) ADÁS, BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSA**

- 6.1. A Bérlo nem jogosult sem a Bérlemény részleges vagy teljes albérletbe, illetve ingyenes használatba adására, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.
- 6.2. A Bérlemény albérletbe adása, illetve ingyenes használatba adása esetén a Bérlo felelős a Bérbeadónak azért, hogy minden egyes albérlo, illetve használó betartja a Bérleménnyel kapcsolatos előírásokat és a jelen Szerződés rendelkezéseit.
- 6.3. Az albérleti, ingyenes használati szerződésnek összhangban kell lennie a jelen Szerződés feltételeivel és az albérleti szerződés, ingyenes használati szerződés időtartama nem lehet hosszabb az albérleti szerződés, ingyenes használati szerződés aláírásának napjától a jelen Szerződés Megszűnéséig tartó időtartamnál.
- 6.4. Az albérleti szerződés vagy az ingyenes használati szerződés szövegét aláírás előtt jóváhagyás céljából be kell mutatni a Bérbeadónak, aki jogosult megtagadni az albérleti szerződés vagy az ingyenes használati szerződés létrejöttéhez való hozzájárulását, melyet indokolni nem köteles.
- 6.5. Bérlo a Bérlemény bérleti jogát- Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződés írásba foglalása szükséges.
- 6.6. A Felek megállapodnak, hogy a jelen fejezet 5. pontjában meghatározott bérlo kötelezettségek megszegése a jelen Szerződés lényeges rendelkezései megszegésének minősülnek.



7

- 6.7. A Bérbeadói hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a vonatkozó szerződés egy eredeti példányát, valamint a bérleti jogot átvevő, cserélő fél illetve albérlő nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés, a társasházi Alapító Okirat, a Szervezeti és Működési Szabályzat, a Házirend és az üzemeltetés kialakított rendjét, valamint a társasházi közgyűlési határozatokat megismerte és azt magára nézve kötelező erejűnek elfogadja.  
A vonatkozó szerződés (átruházási, csere, albérleti szerződés) Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lép hatályba.  
Bérbeadó a hozzájárulását nem tagadhatja meg, ha Bérlő jelen pontban foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette és a bérlemény engedélyezett profilját nem módosítja.
- 6.8. Ha Bérlő a Bérlemény használati jogát- a Bérbeadói írásbeli hozzájárulás nélkül- bármely jogcímen vagy jogcím nélkül harmadik személynek átengedi, úgy Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- 6.9. Bérlő halála esetén a bérleti jogot Bérlő házastársa, gyermeke, unokája, szülője, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság folytathatja.  
Az egyéni vállalkozó Bérlő halála esetén annak özvegye, örököse folytathatja a bérleti jogviszonyt.  
Ha Bérlő vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérlői társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt- 5.15. pontban foglalt valamennyi kötelezettség teljesítését követően- folytathatja.

## 7. BIZTOSÍTÁSOK

- 7.1. Bérbeadó/Piacüzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a Piac vagyonbiztosítást tűzveszélyre és elemi károkra vonatkozóan megköti és folyamatosan fenntartja, továbbá a Piacra vonatkozóan felelősségbiztosítást köt, és azt folyamatosan fenntartja.
- 7.2. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy szándékos magatartásával vagy mulasztásával nem idézi elő Bérbeadó biztosítási díjának emelkedését.  
  
Bérlő a jelen alpontban írott kötelezettsége megszegésével összefüggő biztosítási díjnövekedés - mint okozott kár- megtérítésére köteles.
- 7.3. Bérlő köteles- saját költségére- felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartani.  
  
Bérlő a biztosítási szerződés megkötését és érvényességét folyamatosan igazolni tartozik Bérbeadó felé.
- 7.4. Bérlő által megkötött felelősségbiztosítás a személyi felelősségre, a személyi sérülésre és halálesetre terjed ki.
- 7.5. Bérlő az általa megkötött biztosítási szerződés érvényességét Bérbeadó felhívására köteles igazolni.

Amennyiben Bérlő a biztosítás megkötését vagy annak fenntartását elmulasztja, vagy a biztosítás bármely okból megszűnne, úgy Bérbeadó- választása szerint- Bérlő költségére jogosult a biztosítást megkötni vagy a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani.



- 7.6. Szerződő Felek a kifizetésre kerülő kártérítési összegeket a kár helyreállítására kötelesek fordítani.

## 8. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 8.1. A jelen Szerződés a vonatkozó jogszabályokban és a jelen Szerződésben meghatározott esetekben szűnik meg. Bérlo tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Szerződés Megszűnése után cserehelyiség biztosítására, illetve pénzbeli térítés fizetésére nem köteles.
- 8.2. A Szerződést a Felek közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethetik.
- 8.3. Jelen Szerződés megszűnik a Szerződésben megállapított idő elteltével.
- 8.4. Ha a Bérlemény a Felek tevékenységi körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt elpusztul vagy valamely káresemény következtében rendeltetésszerű használatra véglegesen vagy tartósan alkalmatlanná válik, a Szerződő Felek között fennálló bérleti jogviszony megszűnik és Bérbeadó új bérlemény szolgáltatására nem köteles.
- 8.5. Bérlo örökösei is felmondhatják jelen Szerződést; e jogukat azonban legkésőbb a hagyatéki birtokbavételétől, illetőleg átadásától számított 30 napon belül gyakorolhatják.
- 8.6. A másik Fél súlyos szerződésszegése esetén akár a Bérbeadó, akár a Bérlo rendkívüli felmondással élhet.
- 8.7. A Bérlo jogosult egyoldalú írásbeli, indokolt nyilatkozattal a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérlemény a Bérbeadónak felróható okból 15 napot meghaladóan rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik.
- 8.8. A Bérbeadót megilleti a Szerződés indoklást tartalmazó írásbeli értesítéssel történő felmondásának (rendkívüli felmondás) joga különösen az alábbi esetekben:
- 8.8.1. ha Bérlo a jelen Szerződés, a Garay Üzletház Szabályzatainak előírásait vagy a vonatkozó jogszabályi előírásokat súlyosan vagy ismételten megszegi, ideértve különösen azt az esetet, ha a Bérlo a Bérleti Díjat, és/vagy az Üzemeltetési Költségeket írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg hiánytalanul;
- 8.8.2. amennyiben a Bérlo vagy a Bérlo jogán a Bérleményben tartózkodó bármely személy a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiségeket, épületrészeket, illetve a létesítményt rongálja, nem a rendeltetésének megfelelően vagy a Garay Üzletház többi bérlojének, használójának vagy a Társasház tulajdonostársainak, bérloinek, használóinak indokolatlan zavarásával használja; vagy a Bérleményt a Bérbeadó engedélye nélkül a Használat Céljától eltérően használja vagy a tevékenysége folytatásához szükséges Engedélyt elveszíti (azt visszavonják, érvényessége lejár, stb.);
- 8.8.3. amennyiben a Bérlo a karbantartási kötelezettségét- Bérbeadónak megfelelő teljesítési határidő tűzése mellett közölt írásbeli felszólítása ellenére- nem teljesíti;
- 8.8.4. amennyiben a Bérlo a Használat Célját- írásbeli hozzájárulás nélkül- módosítja;
- 8.8.5. amennyiben a Bérlo a Bérlemény használati jogát- Bérbeadó írásbeli

 9

engedélye nélkül- harmadik személynek átengedi, vagy albérletbe adja;

8.8.6. amennyiben a Bérlo Engedély hiányában végez a Bérleményen, illetve azzal kapcsolatban átalakítási vagy egyéb munkálatokat, hogy az arra jogosultak előzetes írásbeli hozzájárulását beszerezte volna;

8.8.7. amennyiben Bérlo az Üzlethelyiség biztosítására vonatkozó biztosítási szerződést nem köti meg, vagy azt nem tartja fenn folyamatosan;

8.8.8. amennyiben a Bérlo a Bérleményben 30 (harminc) napos időtartamot meghaladóan tevékenységet nem folytat (kivétel: tartós és igazolt betegség);

8.8.9. jelen Szerződés (egyéb) lényeges rendelkezéseit megsérti;

8.8.10. minden olyan esetben, amikor jogszabály ezt lehetővé teszi.

8.9. A rendkívüli felmondás jogának gyakorlása nem érinti a Bérbeadó szerződésszegéssel kapcsolatos egyéb igényeit, különösen a kártérítéshez való jogot.

8.10. Bérlo a bérfizetési vagy ezzel egy tekintet alá eső más térítés, díj vagy költség késedelmes teljesítése esetén - ha Bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogával nem él- a késedelembe esés időpontjától a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni.

8.11.

8.11.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen Szerződés Bérbeadó érdekkörében felmerülő okok következtében a határozott idő lejártát megelőzően megszűnik, Bérlo jogosult az utolsó 3 (három) lezárt üzleti év üzemi (üzleti) tevékenység eredményének megfelelő együttes összegére kártalanításként.

8.11.2. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben jelen Szerződés Bérbeadó érdekkörében felmerülő okok következtében a határozott idő lejártát megelőzően megszűnik, és a Bérlo nem felel meg a 8.11.1. alpontban foglalt feltételnek, azaz nem rendelkezik 3 (három) lezárt üzleti évvel, úgy a kártalanítás összege a Bérleti szerződés megszűnését közvetlenül megelőző lezárt üzleti év üzemi (üzleti) tevékenység eredményének legfeljebb háromszoros összege lehet.

8.12. A Szerződés Megszűnése esetén a Felek kötelesek úgy eljárni, hogy a másik Felet és saját magukat megóvják bármilyen jellegű kártól.

8.13. A jelen Szerződés bármely okból történő Megszűnése esetén a Bérlo köteles a Bérleményt kiüríteni és a Bérbeadó részére a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban haladéktalanul – a 5.5. pont rendelkezéseinek megfelelően – átadni. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett felújítási, átalakítási, karbantartási, stb. munkálatok értékét a Bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony Megszűnésekor.

8.14. A Bérlo a jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a jelen Szerződés a Bérlo halála folytán szűnik meg vagy amennyiben a jelen Szerződés megszűnését követően a Bérlo meghal vagy a Bérbeadó értesítésének elmulasztásával ismeretlen helyre költözik, ismeretlen helyen tartózkodik, akkor a Bérbeadó vagy megbízottja, illetve a Piacüzemeltető minden további kötelezettség, valamint bírósági, hatósági vagy egyéb eljárás kezdeményezése nélkül a Bérleményt felnyissa, a Bérleményt

birtokba vegye, tovább hasznosítsa, köteles viszont a Bérleményben talált ingóságokat – kivéve szemét és romlandó áru, élelmiszer– 6 hónapig megőrizni.

- 8.15. A Bérlo tudomásul veszi és vállalja, hogy a jelen Szerződés bármely okból történő Megszűnése esetén a Bérlemény visszaadásáig fizeti a Bérleti Díjjal megegyező összegű Használati Díjat, továbbá a bérleménnyel kapcsolatos mindazon költséget, amelyet a jelen Szerződés hatálya alatt is fizetni tartozott.
- 8.16. A Megszűnéskor a Felek a Bérlemény állapotát részletesen tartalmazó jegyzőkönyvet (a továbbiakban: „**Átadás-átvételi Jegyzőkönyv**”) vesznek fel. A Megszűnéskor a Bérbeadó jogosult felszólítani a Bérlo a Bérlemény eredeti állapotának megfelelő visszaállítására. Amennyiben a Bérlo ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérlemény felújítását a Bérlo kárára és költségére elvégezni, vagy elvégeztetni.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után Bérlo által a Bérleménybe bevitt és saját költségén felszerelt, valamint a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelhető vagyontárgyakra vonatkozóan megilleti az elvitel joga.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Szerződés időtartama alatt a Bérlo által mindaz a Bérleménybe bevitt és saját költségén felszerelt vagyontárgy, amely a Bérlemény épségének sérelme nélkül nem távolítható el, a Bérbeadó tulajdonába kerül. Amennyiben Bérlo helyreállítja a Bérlemény épségének sérelmét, úgy szintén megilleti az elvitel joga.

## 9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

### 9.1. Módosítás

9.1.1. A jelen Szerződés csak a Felek írásos megállapodásával módosítható vagy egészíthető ki, a szóban közölt “módosítás” érvénytelen. A módosítást vagy kiegészítést mindkét Félnak szabályszerűen alá kell írnia.

### 9.2. A Felek nyilatkozatai

9.2.1. A Felek kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről, amely a jelen Szerződés érvényességét vagy hatályát részben vagy egészben érinthetné.

9.2.2. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírására és teljesítésére teljes jogkörrel rendelkeznek.

9.2.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködnek, valamennyi lényeges tényről és körülményről, illetve ezek megváltozásáról haladéktalanul értesítik egymást.

9.2.4. Szándékosan avagy súlyos gondatlanságból valótlán tartalmú nyilatkozat tétele vagy a másik Fél bármely egyéb módon történő szándékos megtévesztése a jelen Szerződés súlyos megszegésének minősül.

### 9.3. Kapcsolattartás, értesítések

9.3.1. A felek a következő személyeket jelölik ki kapcsolattartásra:

a Bérbeadó részéről:

 11

Kapcsolattartó személy: Tarcsa Károlyné  
Cím: 1076 Budapest, Garay tér 20.  
Telefon: 1-872-4189  
Telefax: 1-872-4189  
E-mail: tarcsa.karolyne@ervazrt.hu

a Bérelő részéről:

Kapcsolattartó személy: Márkus Elemér  
Cím: 1119 Budapest, tele u. 32/C. IV. em. 31.  
Telefon: 06-20/966-0277  
Telefax: -  
E-mail: -

9.3.2. A jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatokat, értesítéseket, információkat, megállapításokat, kérelmeket a Felek jelen Szerződésben rögzített székhelyére/lakcímére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel vagy postán. A Felek kötelesek székhelyük/lakcímük esetleges változását a másik Fél részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhelyváltozás/lakcímváltozás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a Felek, a másik Fél által legutóbb megadott székhelyére/lakcímére küldött, és a Fél által át nem vett küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

9.3.3. A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt (pl. felmondás) a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” vagy egyéb jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

9.3.4. A Bérelő köteles a Szerződés vonatkozásában lényeges adatainak – különösen székhelyének, lakcímének, értesítési (posta) címének – változását a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a változást követő 5 (öt) napon belül bejelenteni, a bejelentés elmulasztásából eredő valamennyi kárért felel.

#### 9.4. Adatok nyilvántartása

9.4.1. A Bérelő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a Bérbeadó által – a jelen Szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítése érdekében – történő nyilvántartásához.

9.4.2. Bérelő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontban foglalt bérelői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

#### 9.5. Érvénytelenség

9.6.1. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezését valamely hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság vagy más hatóság érvénytelennek nyilvánítja, akkor

az ilyen rendelkezés érvénytelensége nem eredményezi a teljes Szerződés érvénytelenségét. A Szerződés érvénytelenséggel nem érintett részei érvényben maradnak és kikényszeríthetők, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a Felek a Szerződést egyáltalán nem kötötték volna meg.

9.6.2. Amennyiben a Felek nem helyettesítik az érvénytelen rendelkezést egy érvényes rendelkezéssel, akkor a vonatkozó jogszabályokban szereplő előírásokat kell alkalmazni az érvénytelen kikötés helyett.

#### 9.6. A Szerződés szerkezete

9.7.1. A jelen Szerződés szerkezete és számozása kizárólag a könnyebb érthetőséget és áttekinthetőséget szolgálja, a jelen Szerződés tartalmára kihatása nincs.

#### 9.7. Joggyakorlással kapcsolatos rendelkezés

9.8.1. A Felek megállapodnak, hogy az a tény, hogy valamely Fél a jelen Szerződésben biztosított valamely jogát nem vagy nem határidőben gyakorolja, nem tekinthető az adott jogról való végleges lemondásnak. A Felek megállapodnak abban is, hogy valamely kötelezettség elmulasztása, vagy ezen mulasztás kifogásolásának a másik Fél részéről történő elmaradása nem jelenti azt, hogy a kötelezett fél ezen kötelezettsége alól mentesül.

9.8.2. A Felek joglemondást tartalmazó nyilatkozatai csak írásban érvényesek.

9.8.3. Egy meghatározott eseménnyel kapcsolatos joglemondó nyilatkozat nem értékelhető úgy, mintha ez a jövőben előforduló hasonló esemény tekintetében is joglemondást jelentene.

#### 9.8. Illetékességi kikötés

9.8.1. A Felek a jelen Szerződés teljesítése során felmerülő vagy ahhoz kapcsolódó bármely jogvitát elsősorban tárgyalásos úton igyekeznek megoldani, a kárelhárítás és kárenyhítés területén szorosan együttműködnek. Amennyiben a jogvita tárgyalásos úton nem oldható meg, a Felek a jogvita elbírálására a Fővárosi Törvényszék illetékességét kötik ki. Amennyiben a mindenkor hatályos hatásköri szabályok nem teszik lehetővé, hogy a jogvitában a Fővárosi Törvényszék járjon el, akkor a Felek a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

#### 9.9. Szerződési példányok

9.9.1. A jelen Szerződés 4 (négy) magyar nyelvű példányban kerül aláírásra

#### 9.10. Jogszabályi utalás

9.10.1. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, a vonatkozó egyéb jogszabályok – különösen a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete, a vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13.) sz. Kormányrendelet –, továbbá a Garay Üzletház Alapító Okiratának, Szervezeti és Működési Szabályzatának a rendelkezései,

valamint a Piac Házirendje az irányadók.

9.10.2. A jelen Szerződés megfelelő rendelkezései kiegészítik a Garay Üzletház mindenkor hatályos Házirendjében (2. sz. melléklet) és szabályzataiban foglaltakat.

#### 9.11. Mellékletek

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik a következő mellékletek:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 9.11.1.1.sz. Melléklet: | a Piac műszaki alaprajza, mely jelöli a Bérleményt (1.1) |
| 9.11.2.2.sz. Melléklet: | Piac Házirendje (9.10.2)                                 |
| 9.11.2.3.sz. Melléklet: | Első átadás-átvételi jegyzőkönyv                         |

A Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a Szerződés aláírására teljes jogkörre felhatalmazott képviselőik útján, szabályszerűen helybenhagyólag aláírták.

Jelen szerződést Bérbeadó képviseletében az ERVA Zrt. (Piacüzemeltető) a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület 110/2013.(III.7.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján jogosult aláírni.

Budapest, 2013. június hónap 25. nap

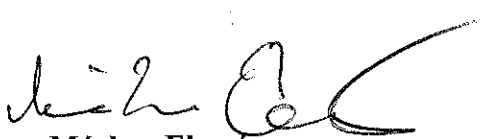
  
**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata**

*a jelen Szerződés megkötésénél megbízási  
szerződés alapján eljár:*

*Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó  
Zrt.*

*Dr. Csomor Sándor*  
*vezérigazgató*

**Bérbeadó**

  
**Márkus Elemér**  
egyéni vállalkozó  
**Bérlő**

ERVA ZRT.  
1071 BUDAPEST, DAMJANICH U. 12.  
ADÓSZÁM: 12194528-2-42

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI  
VAGYONGAZDÁLKODÓ ZÁRTKÖRŰEN 21.  
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
1071 BUDAPEST, DAMJANICH U. 12.  
ADÓSZÁM: 12194528-2-42