**bérleti szerződés**

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

székhely:1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adóigazgatási szám: 15735708-242

mint**Bérbeadó,**

**képviseletében eljárva az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**

székhely: 1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

adószám: 25962415-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-298784

(képviseletében eljár: Rókay Attila ügyvezető)

mint **Üzemeltető**,

másrészről az

**Cégnév: Pancsovay Zita egyéni vállalkozó**

székhely: 1205 Budapest, Hitel Márton u. 36.

nyilvántartási szám: 50227372

adószám: 67434082-2-43

mint **Bérlő**

között, az alábbi feltételek szerint:

1. **PREAMBULUM**

Felek a az 1.1. pont alatt részletesen körülírt Bérlemények tekintetében 2019. január 28-án jogutódlással folytatott, eredetileg 2017.06.27-től is érvényben lévő, 5 éves határozott idejű bérleti szerződést kötöttek, mely egy alkalommal 15 évre meghosszabbítható.

A bérleti szerződés megkötését a 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet szerint, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 936/2018. (12.05.) sz. PKB határozatával engedélyezte, és a Felek ez alapján hozták létre a jelenleg is érvényben lévő Bérleti szerződést a Budapest, belterület 34306/2 hrsz. alatt található, természetben a 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48. szám alatt található, "kivett vásárcsarnok" megjelölésű, vásárcsarnokként funkcionáló ingatlan (a továbbiakban: **Vásárcsarnok**), **galéria szintjén található, G02 megjelölésű, 184,22 m2 alapterületű üzlethelyiség, és pince szintjén található P13 megjelölésű, 15,64 m2 alapterületű raktárhelyiség** rendeltetésű helyiség vonatkozásában.

A fenti bérleti szerződés 1.2. pontja lehetőséget ad arra, hogy felek egyező akarattal a bérleti szerződést annak lejáratától számítva további 15 évre meghosszabbítsák. A jelen szerződés aláírásával Felek a fenti bérleti szerződést a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ………… **sz. PKB határozat**ában rögzített tartalommal már most módosítják, s azt az alábbi egységes szerkezetben rögzítik:

1. **A SZERZŐDÉS TÁRGYA**
   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 ingatlan (a továbbiakban: **Vásárcsarnok**), galéria szintjén található, G02 megjelölésű, 184,22 m2 alapterületű üzlethelyiség, és pince szintjén található P13 megjelölésű, 15,64 m2 alapterületű raktárhelyiség rendeltetésű helyiséget, jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon kék színnel jelölt helyiséget az 1. sz. mellékletben foglalt műszaki tartalom szerint (a továbbiakban: **Bérlemény**).

Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony kezdete a jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásának dátuma, tekintettel arra, hogy Bérlő jelenleg is a Bérlemény birtokában van.

1. **A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA**

2.1. A bérleti jogviszony a 9/2015. (III.31.) Piacrendelet 5.§ (1a) bekezdése szerinti **15 éves határozott időtartamra - azaz az Preambulumban rögzítettekre figyelemmel a G02 üzlethelyiség vonatkozásában 2032.07.25. napjáig, a P13 raktárhelyiség vonatkozásában 2032.10.13. napjáig jön létre**

2.2. A Bérlemények a Preambulumban foglaltak alapján a Bérlő birtokában vannak, melyre tekintettel a birtokbaadásról a felek nem rendelkeznek.

Bérlő köteles a birtokában lévő Bérleményt a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának - 936/2018. (12.05.) **sz. PKB határozatában** foglalt **„vendéglátás” és „raktározás”** profil szerint működtetni.”

Felek rögzítik, hogy a vendéglátás a „látványkonyha” profillal egyezik meg, mivel a szolgáltatásokban a legjelentősebb elem a látványkonyhai üzemelés: közösségi főzőtér, főzőiskola, kurzusok, workshopok, kóstolások, rendezvények, catering – külső-belső helyszínen.

1. **BÉRLETI DÍJ**

3.1. A Szerződő felek

**a G02 üzlethelyiség vonatkozásában 2.400 Ft + ÁFA/m2/hó**, azaz mindösszesen 442.128 **forint+Áfa/hó**

**a P13 raktárhelyiség vonatkozásában 1.900 Ft + ÁFA/m2/hó**, azaz mindösszesen 29.716 **forint+Áfa/hó**

bérleti díjban állapodnak meg (a továbbiakban: **Bérleti Díj**).

Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdő napja a jelen szerződés hatályba lépésének dátuma.

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 10403239-00033042-00000006 számlán feltüntetett 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 Bérlő.

3.3. A bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a XI. fejezet pontjaiban foglalt szankciókat vonja maga után.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 3.1. pontban meghatározott Bérleti Díj összege jelen Szerződés hosszabbítás hatályba lépésének időpontjától számított 2 évig nem emelkedik, majd azt követően évente a KSH által közölt fogyasztói árváltozás mértékével, minden év január 1-től automatikusan, külön jognyilatkozat illetve szerződésmódosítás nélkül megemelkedik, első alkalommal 2024. január 1-től kezdődően, a KSH által 2024-ben közölt fogyasztói árindex mértékével.

3.4. Bérbeadó köteles Bérlőt a KSH által közölt fogyasztói árváltozás és az ehhez igazodó Bérleti Díj változásának mértékéről írásban tájékoztatni.

3.5. Bérlő az értesítés kézbesítéséig az előző évre érvényes Bérleti Díj fizetésére köteles.

1. **A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK**

Bérlő a 2.396.968.-Ft + áfa bérleti díj biztositokét a 2017.06.27-től is érvényben lévő, általa jogutódlással 2019. január 28-án átvállalt, azóta is érvényben lévő bérleti szerződés rendelkezései szerint megfizette.

Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés bármilyen okból megszüntetésre kerül (12.1. pont) a Bérlő által megfizetett óvadék összegét a Bérbeadó jogosult a Bérlő 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, Bérlővel megtéríttetni. Az óvadék összegével legkésőbb a Bérleti Szerződés megszűnésétől számított 15 (tizenöt) napon belül el kell számolni. A felek előzetes külön írásbeli megállapodása esetén az óvadék összege a felmondási idő alatt részben, vagy egészben lelakható. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlő a Bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza (12.1.5. alpont) és az új bérlővel kötött külön megállapodásban a Bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új bérlőre átruházza, úgy az új bérlő a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes óvadék és a Bérlő által teljesített óvadék összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

**V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK**

A bérlő a havi bérleti díjon felül köteles megfizetni saját bérleményének üzemeltetési költségeit, a helyiségben felszerelt almérők fogyasztása szerint, valamint köteles megfizetni a Vásárcsarnok közös használatban álló területeinek, illetve a Vásárcsarnok 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 jelen Bérleti Szerződés hosszabbítás hatályba lépésének a dátuma, tekintettel arra, hogy Bérlő jelenleg is a Bérlemény birtokában van.

A **Bérlő** köteles a tényleges használat alapján, a Bérleményben, a Vásárcsarnok közös területén elkülönített 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 **Bérlő** köteleshavonta 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 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 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 Bérlőkkel történt előzetes egyeztetés után lehet üzemeltetési költségként figyelembe venni.

A **Bérlő** a jelen pont szerinti egyéb üzemeltetési költségből 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 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 **Bérlő** az egyéb üzemeltetésiköltséget féleévenkénti elszámolással, átalányként fizeti meg, az alábbiak szerint:

A **Bérlő** 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 G02 üzlethelyiség vonatkozásába 6246.- Ft + ÁFA /hó/m2.

A bérleti szerződés megkötésének naptári félévében az átalány összege P13 raktár vonatkozásába 2498.- Ft + ÁFA /hó/m2.

A félév során a **Bérlőre** 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 **Bérlő** a megelőző félév elszámolása alapján egy hónapra számított üzemeltetési átalányköltséget köteles megfizetni.

1. **BIRTOKBAADÁS**

6.1. A Bérlemények a Preambulumban foglaltak alapján a Bérlő birtokában vannak, melyre tekintettel a birtokbaadásról a felek nem rendelkeznek

6.2. Felek megállapodnak abban is, hogy a Bérlő a 2019.01.28. napján létrejött bérleti szerződés megkötésekor felvett 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. Bérlő kötelezettsége a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Bérlő költségén és felelősségén. A Bérbeadó semmilyen felelősséget nem vállal azért, ha a Bérlő tevékenységéhez szükséges hatósági, ill. egyéb engedélyek nem kerülnek a Bérlő 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.

1. **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 szerződésszerű használatát biztosítani.

7.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérlőt 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 ágvezetékeket, bűzelzáró szifonokat, illetve a falban és falon kívül levő ágvezetékeket.

7.4. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj, üzemeltetési költségek és azok járulékai erejéig Bérlőnek 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 Bérlő – Bérbeadó engedélye nélkül – a zálogjoggal terhelt dolgot elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérlő költségén történő visszaszállítását. A dolog visszaszállításával Bérbeadó zálogjoga feléled.

7.7. A Bérbeadó – Bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult a használatot a Bérlővel legalább 1, azaz egy munkanappal korábban közölt tájékoztatása szerint a Bérlő zavarása nélkül ellenőrizni és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat azonnali megszüntetését. Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult valamennyi szolgáltatását megszüntetni abban az esetben, ha a Bérlő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

1. **A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

8.1. Bérlő a Bérleményt kizárólag a 2.2. pontban rögzített célra, a 8.3. pontban írott módon jogosult használni.

8.2. Bérlőt profilkötöttség terheli. Profilváltáshoz a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges.

8.3. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek, ill. harmadik személyek hozzájárulásának beszerzése Bérlő kötelezettségét képezi. A bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.

8.4. Bérlő a működéséhez szükséges hatósági engedélyeket a 2019. január 28-tól jogutódlással érvénybe lépett bérleti szerződésében előírtak szerint Bérbeadónak átadta, tevekénységét ezen hatósági engedélyek birtokában folytatja.

8.6. Bérlő 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. Bérlő 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. Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használat következménye. A Bérlő 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 Bérlőnek. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a Bérlőnek 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. Bérlő 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 Bérlő felelősséggel tartozik.

8.12. Bérlőt e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.

8.13. Bérbeadó köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.

8.14. Bérlő úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlő, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.

8.15. Bérlő felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.

8.16. Bérlő kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.

8.17. Bérlő – 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 Bérlő tevékenységének végzéséhez vagy az átalakítási, építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben a Bérlő semmiféle igényt nem támaszthat. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.

8.18. Az átalakítást – Bérbeadó hozzájárulása esetén – Bérlő saját költségén és kockázatára végzi el. Bérlő 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 Bérlőt teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.

8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérlőt terheli. Bérlő 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 megfelelőség biztosításáról.

8.21. A bérleti jogviszony megszűnése után Bérlőt megilleti – az általa saját költségén létesített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési tárgyakra vonatkozó – elvitel joga. A szakszerű leszerelés betartásának ellenőrzésére Bérbeadó jogosult.

8.22. Bérlő által beépített és az állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, alkatrészek, tartozékok – térítési kötelezettség nélkül – Bérbeadó tulajdonává válnak. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő e körben megtérítési igénnyel nem léphet fel, megtérítési jogáról jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett semmilyen átalakítás nem keletkeztet részére tulajdonjogot, sem ráépítés, sem más jogcímen.

8.23. Bérlő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését és az esetlegesen jelentkező forgalomkiesés miatt Bérbeadóval szemben kártérítési igénnyel nem léphet fel. Bérbeadó kötelezettsége, hogy ezen munkákról Bérlőt előzetesen, kellő időben, írásban tájékoztassa.

8.24. Abban az esetben, ha a Bérbeadó által végzendő, 8.23. pontban foglalt munkák elvégzése szükségessé teszi a Bérlemény igénybevételét Bérlő köteles átmenetileg tevékenységét megszüntetni és – cserehelyiség biztosítása nélkül – a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a bérleti jogviszony szünetel.

8.25. Bérlő 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 albérlő nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés, a Házirend 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 albérlőre vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.

Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérlő 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 megköti.

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 Bérlő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.

8.31. Ha Bérlő 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. Bérlő jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.

8.33. Bérlő halála esetén a bérleti jogot Bérlő házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkötöttség megtartása mellett – folytathatja.

8.34. A Bérlő 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 Bérlő vagy jogutódja gazdasági társaságot, szövetkezetet alapít, vagy a bérlői társaság átalakul, a társaság, a szövetkezet, mint jogutód a bérleti jogviszonyt –valamennyi bérlői kötelezettség teljesítését követően – folytathatja.

8.36. Bérlő 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. Bérlő az értéknövelő beruházások kivitelezését a bérbeadói hozzájárulás kézbesítését követően kezdheti 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.

8.37. A Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő köteles tűrni, 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.

1. **SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB KÖTELMEI**

9.1. Bérlő 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.

1. **BIZTOSÍTÁSOK**

10.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vásárcsarnok vagyonbiztosítását tűzveszélyre és elemi károkra vonatkozóan megköti és folyamatosan fenntartja.

10.2. Bérlő köteles elkerülni minden olyan magatartást, vagy mulasztást, amely a Bérbeadó biztosítási díjának emelkedését idézheti elő.

10.3. Bérlő a 10.2. alpontban írott kötelezettsége megszegésével összefüggő biztosítási díjnövekedés – mint okozott kár – megtérítésére köteles.

10.4. Bérlő köteles – saját költségére – vagyon- és felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartani.

10.5. Bérlő a biztosítási szerződések megkötését és azok érvényét folyamatosan igazolni tartozik Bérbeadó felé.

10.6. Bérlőnek a tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló vagyontárgyakra, az általa üzembe helyezett gépekre és berendezésekre minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie.

10.7. Bérlő köteles biztosítását új értéken megkötni és a biztosítási összeg értékállóságáról folyamatosan gondoskodni.

10.8. Bérlő által megkötött felelősségbiztosítás a személyi felelősségre, a személyi sérülésre és halálesetre terjed ki.

10.9. Bérlő az általa megkötött biztosítási szerződések érvényességét évente köteles Bérbeadónak igazolni.

10.10. 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.

10.11. Szerződő felek a kifizetésre kerülő kártérítési összegeket a kár helyreállítására kötelesek fordítani.

1. **RENDKÍVÜLI FELMONDÁS – SZERZŐDÉSSZEGÉS**

11.1. A bérleti jogviszonyt a bérbeadó a bérlő előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a bérlő vagy a bérleményt vele együtt használó személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel 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, 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.

11.5. Bérbeadó rendkívüli felmondási jogának gyakorlása esetén Bérlő 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő meghiúsulási kötbért tartozik megfizetni a Bérbeadó első felszólítására.

11.6. Szerződő felek a bérleti jog értékesítésének módja és fizetési ütemezése tekintetében – a mindenkori piaci kereslet-kínálat helyzetétől függően – egyedi megállapodást is köthetnek.

11.7. Bérlő az üzemeltetési költség, illetve a bérlői saját energia költségei biztosítása jogcímén ún. költségbiztosítékot nem fizet.

11.8. A bérleti jogviszony a rendkívüli felmondásban meghatározott időpontban szűnik meg.

11.9. A jelen bérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

11.10. A Bérlő örökösei - amennyiben a bérleti jogviszonyt nem kívánják folytatni - a jelen bérleti szerződést harminc napon belül rendes felmondással felmondhatják. A felmondási időt

11.10.1. ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökhagyó halálától;

11.10.2. hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától;

11.10.3. 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. az arra jogosult rendkívüli felmondással él,

12.1.4. a bérlői társaság jogutód nélkül megszűnik,

12.1.5. Bérlő a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérlő vonatkozásában,

12.1.6. Bérlő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

12.1.7. amennyiben a szerződés 2.1. pontjában meghatározott határidő eltelt,

12.1.8. a jogszabályban szabályozott egyéb esetekben.

12.2. Bérlő 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. Bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre, cserehelyiségre nem tarthat igényt.

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

12.5. Bérlő 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 Bérlő általi további használata ellen.

12.6. A bérleti szerződés megszűnik, ha a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül Bérlő a saját költségén nem szerzi be és nem mutatja be Bérbeadónak a 13.9. pontban részletezett közjegyzői okiratot.

**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 Cégbíróságon bejelentett székhelyére, ajánlott küldeményként továbbították és a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, tehát az értesítés a "Címzett ismeretlen" vagy "Nem kereste" vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza.

13.5. Bérlő köteles székhelyének és a társaság képviseletének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.

13.6. A gazdasági társaság esetén Bérlő 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 Bérlő köteles saját költségén, a jelen bérleti szerződés alapján közjegyzői okiratba foglaltatni a Bérlő egyoldalú kötelezettségvállalását a díjak megfizetésére és a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlemény elhagyására.

13.10. Bérlő 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, 202………………………………..

|  |  |
| --- | --- |
| **Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**  **Üzemeltető**  **képviseli:**  **Rókay Attila ügyvezető** | **Pancsovay Zita**  **egyéni vállalkozó**  **Bérlő** |

Mellékletek:

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

Piac üzemeltetési rend egységes szerkezetben

PKB határozat