

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: Ferenczy László ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről az

Pancsovay Zita egyéni vállalkozó

székhelye: 1205 Budapest, Hitel Márton u. 36.

adószáma: 67434082-2-43

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 **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**).
- 1.2. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony kezdete a 2019. 01.01. napja, melyet a Bérbeadó Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága **936/2018. (12.05.) sz. PKB határozat** – az abban meghatározott feltétel mellett jóváhagyott.

Felek megállapítják, hogy az 1.1. pont alatt részletesen körülírt Bérlemény tekintetében a Cg.01-09-290239 cégjegyzékszámú United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1061 Budapest, Paulay Ede utca 55.) Bérlő Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával 2017. július 25. és 2017. október 13. napjával létrehozott, 5 éves határozott idejű bérleti szerződést – mely egy alkalommal 15 évre meghosszabbítható - a 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet szerint átadja Pancsovay Zita egyéni vállalkozó Bérlő részére, melyet a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága



936/2018. (12.05.) sz. PKB határozatával engedélyezett, és ez alapján hozzák létre a Felek a jelen Bérleti szerződést.

A United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társaság jelen szerződés időpontjában fennálló, lejárt bérleti díj kötelezettsége bruttó 2.396.968-Ft, azaz kettőmillió-háromszázkilencvenhatezer-kilencszázhatvannyolc forint és 107.965.-Ft, azaz egyszázhetezer-kilencszázhatvanöt forint összegű közüzemi díj tartozás. A jogelőd lejárt bérleti díjtartozását a jogelőd által befizetett bruttó 2.396.968-Ft kaució összege fedezi, a jogelőd ezen felül fennálló 107.965 Ft-os közüzemi díjtartozását Bérelő a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg Üzemeltető részére, a 3.2 pontban megjelölt bankszámlára megfizeti.

A Bérelő kijelenti, hogy a United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal a 2017. július 25. és 2017. október 13. napjával létrejött bérleti szerződésekből eredően elszámolt, tekintettel a United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társaság által megfizetett 4 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kaucióra is, így a United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társaság igényt a Bérbeadóval, Üzemeltetővel szemben nem jogosult érvényesíteni.

II. A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

- 2.1. A bérleti jogviszony a 9/2015. (III.31.) Piacrendelet 5.§ (1a) bekezdése szerinti **határozott időre jön létre, 5 éves határozott időtartamra, melynek kezdő napja 2017. július 25. (G02) és 2017. október 13. (P13). A bérleti szerződés időtartama egy alkalommal 15 évre meghosszabbítható.**
- 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 - **936/2018. (12.05.) sz. PKB határozatában** foglalt „vendéglátás” és „raktározás” profil szerint működtetni, azzal, hogy a Bérelő a United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal fennálló megállapodása alapján a Bérlemény birtokában van jelenleg is, azonban a jelen szerződés szerint 2019. 01. 01-től kerülnek a jövőben a számlák a Bérelő nevére kiállításra.

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

III. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Szerződő felek

**442.128,- Ft+ ÁFA/hó (2.400,- Ft+ ÁFA/m²/hó lebontásban számolva, G02) és
29.716.-Ft + ÁFA (1.900,- Ft+ ÁFA/m²/hó lebontásban számolva, P13)**

azaz mindösszesen **471.844.-Ft+ÁFA/hó négyszázhetvenegyezer-nyolcszáznegyvennégy forint+Áfa/hó** bérleti díjban állapodnak meg (a továbbiakban: **Bérleti Díj**). Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj fizetési kötelezettség kezdő napja 2019.01.01.



- 3.2. A Bérlo köteles megfizetni a Vásárcsarnok közös használatban álló területeinek teljes körű üzemeltetési költségéből a Bérleményre négyzetméter arányosan jutó összegét (a továbbiakban: **Közös üzemeltetési költségek**) az Üzemeltető számlán megjelölt 11707031-21451511-00000000 számlaszámára, a számlán rögzítettek szerint. A Közös üzemeltetési költségei közé tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: elektromos áram, víz, csatorna, gáz, szemétszállítás, takarítás, őrzés védelem, kötelező karbantartás, napi karbantartás, biztosítás, tűz és munkavédelem, rovarirtás, telekommunikáció, Üzemeltetői Iroda fenntartása.
- 3.3. A Bérleti Díj havonta előre esedékesen Bérbeadó által a tárgyhónap 5. napjáig a Bérbeadó nevében az Üzemeltető által kibocsátott számla ellenében, a Bérbeadó 11784009-15507008-10360006 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 Bérlo.
- 3.4. A bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes teljesítése a XI. fejezet pontjaiban foglalt szankciókat vonja maga után.
- 3.5. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés 2.1 pontjában foglalt határozott időtartam hosszára tekintettel a jelen Szerződés 2.1 pontjában foglalt 5, azaz öt éves határozott időtartam ideje alatt a Bérbeadó a 3.1. pont szerinti havonta fizetendő összeget nem jogosult egyoldalúan megváltoztatni. A Felek az 5 éves határozott időtartam a jelen Szerződés 2.1 pontjában meghatározott meghosszabbítása esetében jogosultak a Bérleti díjat összegét újra tárgyalni. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Díjat közös megegyezés alapján jogosultak módosítani.

IV. A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK

- 4.1. Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlo bérleti díj biztosíték címén a megállapodás aláírásával egyidejűleg vállalja a 2.396.968-Ft, azaz kettőmillió-háromszázkilencvenhatezer-kilencszázhatvannyolc forint összegű kaució azonnali megfizetését.
- 4.2. Szerződő felek megállapodnak abban és a Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés bármilyen okból megszüntetésre kerül (12.1. pont) a Bérlo által megfizetett bérleti díj biztosíték (kaució) összegét a Bérbeadó jogosult a Bérlo 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, Bérlovel megtéríteni. 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 Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlo a Bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza (12.1.5. alpont) és az új Bérlovel kötött külön megállapodásban a Bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyból eredő jogait és kötelezettségeit az új Bérlore átruházza, úgy az új Bérlo a bérleti szerződés megkötésének idején érvényes bérleti díj biztosíték (kaució) és a Bérlo által teljesített bérleti díj biztosíték (kaució) összegének különbözetét köteles megfizetni a Bérbeadó részére.



V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

A Bérelő köteles megfizetni a Bérbeadó részére a Bérlemény működésével kapcsolatos valamennyi üzemeltetési költséget.

5.1. Saját üzemeltetési költségek

5.1.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény saját közüzemi mérőórával rendelkezik, és a Bérelő köteles saját üzemeltetési költségét a helyiségben, a Vásárcsarnok közös területén elkülönített helyiségben és az épületfelügyeleti rendszer által mért illetve felszerelt almérők (elektromos, hidegvíz, fűtés, hűtés, légmennyiség mérők) által mért fogyasztása szerint Bérbeadó részére, a Bérbeadó számlája alapján megfizetni. A mérőórák állását a felek a Bérlemény birtokba adásakor közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik, és az Üzemeltető a tárgyhó utolsó munkanapján igazolható és rekonstruálható adatként rögzíti a Bérleményhez tartozó almérőórák állását, mely adatokat a Bérelő rendelkezésére bocsátja. Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Saját üzemeltetési költségekre vonatkozó fizetési kötelezettség kezdőnapja: 2019. 01. 01.

5.1.2. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy – Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében – az energia biztosításával összefüggő készenléti díj arányos részét is megfizeti.

5.1.3. A Bérelő a Saját üzemeltetési költségeket – a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlák és az almérők szerint számolt fogyasztás szerint - a tárgyhót követő hónap 15. napjáig kiállított számla ellenében, Üzemeltető számlán megjelölt 11707031-21451511-00000000 számlaszámára, a számlán rögzítettek szerint, a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig köteles megfizetni.

5.2. Közös üzemeltetési költségek:

5.2.1. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Vásárcsarnok közös használatban álló területeinek teljes körű üzemeltetési feladatainak ellátásával összefüggésben **Közös üzemeltetési költségek** merülnek föl. A Közös üzemeltetési költségei közé tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: elektromos áram, víz, csatorna, gáz, szemétszállítás, takarítás, őrzés védelem, kötelező karbantartás, napi karbantartás, biztosítás, tűz és munkavédelem, rovarirtás, telekommunikáció, Üzemeltetői Iroda fenntartása. Felek rögzítik, hogy a Közös üzemeltetési költségek jelen szerződés aláírásának napján a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján a Bérleti Díj részét képezik.

5.2.2. A Vásárcsarnok közös üzemeltetési költségeinek megfizetése a jelen Szerződés 3.3. és 3.4. pontjai szerint történik.

VI. BIRTOKBAADÁS

6.1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Bérelő a United Food Concepts Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal fennálló megállapodása alapján a Bérlemény birtokában van jelenleg is, és 2019. 01. 01. napjától kerülnek a jövőben a számlák a Bérelő nevére kiállításra. A jogelőd jelenleg fennálló 107.965 Ft-os közüzemi díjtartozásának megfizetését az 1.2. pontban leírtak szerint a megállapodás aláírásával egyidejűleg vállalja.

Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, különös tekintettel a mérőórák állására, valamint Bérlemény műszaki tartalmára, állapotára és a Bérlemény műszaki dokumentáltságára vonatkozóan.

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

VII. A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 7.1. Bérbeadó köteles – a Bérleti Díjjal és a közös üzemeltetési költséggel fedezett – bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű és szerződészerű használatát biztosítani.
- 7.2. Bérő tudomásul veszi azon körülményt, hogy a Közös üzemeltetési költség jelen szerződésben foglalt havi mértékét a Bérbeadó állapította meg, az a jövőre nézve változhat.
- 7.3. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérőt a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- 7.4. 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.

- 7.5. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj, üzemeltetési költségek (saját és közös üzemeltetési költségek) és azok járulécai erejéig Bérőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyain zálogjog illeti meg.

- 7.6. Bérbeadó – zálogjoga fennállása alatt – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak bérleményből történő elszállítását.
- 7.7. 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.
- 7.8. 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 írásban 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 tevékenységre 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. Bérlo a bérleti jogviszony időtartama alatt később felmerülő hibákat és hiányosságokat az észrevételtől számított 8 napon belül írásban köteles Bérbeadónak/Üzemeltetőnek jelezni.
- 8.11. A késedelmes bejelentéssel okozott kárért Bérlo felelősséggel tartozik.
- 8.12. Bérlot e körben kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség is terheli.
- 8.13. Bérbeadó köteles a bejelentett hibák és hiányosságok kijavítására, megszüntetésére.
- 8.14. Bérlo úgy felel az érdekkörében a bérleményben tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, albérlo, szállítók stb.) által okozott károkért, mintha azokat maga okozta volna.
- 8.15. Bérlo felelősséggel tartozik a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért is.
- 8.16. Bérlo kötelezettséget vállal a munka-, egészségügyi- és tűzvédelmi szabályok betartására illetve betartatására.
- 8.17. Bérlo – Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül – a Bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet. Bérbeadó az átalakítást indoklás nélkül megtilthatja. Amennyiben a Bérbeadó mint tulajdonos az átalakítási vagy építési munkálatokhoz a hozzájárulását nem adja meg, vagy az illetékes hatóság a Bérlo tevékenységének végzéséhez vagy az átalakítási, építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket nem adja meg, a Bérbeadóval szemben a Bérlo semmiféle igényt nem támaszthat. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
- 8.18. Az átalakítást – Bérbeadó hozzájárulása esetén – Bérlo saját költségén és kockázatára végzi el. Bérlo az átalakítási munkákhoz szükséges hatósági engedélyeket a munkálatok megkezdése előtt köteles megszerezni és Bérbeadónak átadni. A hatósági eljárásokban a Bérbeadó mint tulajdonos, vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.
- 8.19. Az engedély nélkül végzett átalakítás esetén Bérlot teljes körű helyreállítási kötelezettség terheli és felel jogellenes magatartásával okozott károkért is.
- 8.20. A Bérlemény karbantartási kötelezettsége teljes körűen Bérlot terheli. Bérlo saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, falazatának és berendezéseinek a folyamatos karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről, valamint folyamatos tisztántartásukról - különös tekintettel az üvegfelületekre -, és a higiéniai megfeleléség biztosításáról.
- 8.21. A bérleti jogviszony megszűnése után Bérlot megilleti – az általa saját költségén létesített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési tárgyakra vonatkozó – elvitel joga. A szakszerű leszerelés betartásának ellenőrzésére Bérbeadó jogosult.
- 8.22. Bérlo által beépített és az állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, alkatrészek, tartozékok – térítési kötelezettség nélkül – Bérbeadó tulajdonává válnak. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlo e körben megtérítési igénnyel nem léphet fel, megtérítési jogáról jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. Bérlo kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzett semmilyen átalakítás nem keletkeztet részére tulajdonjogot, sem ráépítés, sem más jogcímen.



- 8.23. Bérló köteles túrni 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 igénybe vételét Bérló köteles átmenetileg tevékenységét megszüntetni és – cserhelyiség biztosítása nélkül – a Bérleményből kiköltözni. Ezen időszak alatt a bérleti jogviszony szünetel.
- 8.25. Bérló 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 albérló 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 albérlóra vonatkozóan referenciákat és egyéb információkat kérhet.
- Bérbeadó az írásbeli hozzájárulását akkor adhatja meg, ha Bérló 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 megkötö.
- 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 Bérló jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljes körűen teljesítette.
- 8.31. Ha Bérló 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. Bérló jelen pontban foglalt szerződésszegése esetén a XI. pont rendelkezései irányadóak.
- 8.33. Bérló halála esetén a bérleti jogot Bérló, házastársa, gyermeke, unokája, szülője, végrendelet szerinti örököse, valamint ezen személyek által alapított gazdasági társaság – a profilkötöttség megtartása mellett – folytathatja.
- 8.34. Bérló 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.

8.35. 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 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 kiefeszültségű 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.

8.36. 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.

8.37. A Bérlő köteles túrni, hogy a Bérbeadó évente szükség szerint, de legalább kétszer megelőző jellegű, karbantartásszerű rovar- és rágcsálóirtást végeztessen, függetlenül a kártevők elszaporodásának mértékétől. Az irtás időpontjáról a Vásárcsarnok üzemeltetője előzetesen tájékoztatást ad.

IX. SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB KÖTELMEI

- 9.1. 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.

X. BIZTOSÍTÁSOK

- 10.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vásárcsarnok vagyonbiztosítását tűzveszélyre és elemi károokra vonatkozóan megköti és folyamatosan fenntartja.
- 10.2. Bérelő köteles elkerülni minden olyan magatartást, vagy mulasztást, amely a Bérbeadó biztosítási díjának emelkedését idézheti elő.
- 10.3. Bérelő a jelen alpontban írott kötelezettsége megszegésével összefüggő biztosítási díjnövekedés – mint okozott kár – megtérítésére köteles.
- 10.4. Bérelő köteles – saját költségére – vagyon- és felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony alatt fenntartani.
- 10.5. Bérelő a biztosítási szerződések megkötését és azok érvényét folyamatosan igazolni tartozik Bérbeadó felé.
- 10.6. Bérelőnek a tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló vagyontárgyakra, az általa üzembe helyezett gépekre és berendezésekre minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie.
- 10.7. Bérelő köteles biztosítását új értéken megkötni és a biztosítási összeg értékállóságáról folyamatosan gondoskodni.
- 10.8. Bérelő által megkötött felelősségbiztosítás a személyi felelősségre, a személyi sérülésre és halálesetre terjed ki.
- 10.9. Bérelő az általa megkötött biztosítási szerződések érvényességét évente köteles Bérbeadónak igazolni.
- 10.10. Amennyiben Bérelő a biztosítás megkötését vagy annak fenntartását elmulasztja, vagy a biztosítás bármely okból megszűnne, úgy Bérbeadó – választása szerint – Bérelő 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 Bérelő előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a Bérelő vagy a bérleményt vele együtt használó személy a Bérbeadóval vagy más bérelővel 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 Bérelő vagy a bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt — 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.

FL

FL

- 11.3. Ha a Bérelő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlelt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő 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. Bérelő 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. Bérelő a jelen bérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – előzetes írásbeli felszólítás ellenére az ott meghatározott határidőben – nem teljesíti.
- 11.4.3. Bérelő 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. Bérelő 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. Bérelő 8.20. pontban írott karbantartási kötelezettségét – Bérbeadónak megfelelő teljesítési határidő tűzése mellett közölt írásbeli felszólítása ellenére – nem teljesíti.
- 11.4.6. Bérelő 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. Bérelő tevékenységi körét – írásbeli hozzájárulás nélkül – megváltoztatja.
- 11.4.8. Bérelő – írásbeli engedély nélkül – a bérleményben átalakítást végez, és azt írásbeli felszólítás ellenére sem állítja 15 napon belül helyre.
- 11.4.9. Bérelő Bérbeadó zálogjogát más megfelelő biztosíték nyújtása nélkül megsérti, és azzal írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem hagy fel.
- 11.4.10. Bérelő a működésének engedélyezésével kapcsolatos engedélyek bemutatására vonatkozó kötelezettségét határidőben, illetőleg írásbeli felszólítás ellenére soron kívül nem teljesíti.
- 11.4.11. Bérelő 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 Bérő 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő meghiúsulási kötbért tartozik megfizetni a Bérbeadó első felszólítására.
- 11.6. Bérő az üzemeltetési közös költség illetve a bérő saját energia költségei biztosítása jogcímén ún. költségbiztosítékot nem fizet.
- 11.7. A bérleti jogviszony a rendkívüli felmondásban meghatározott időpontban szűnik meg.
- 11.8. A jelen bérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 11.9. A Bérő örökösei - amennyiben a bérleti jogviszonyt nem kívánják folytatni - a jelen bérleti szerződést harminc napon belül rendes felmondással felmondhatják. A felmondási időt
- 11.9.1. ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökhagyó halálától;
- 11.9.2. hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától;
- 11.9.3. 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 Bérő társaság jogutód nélkül megszűnik,
 - 12.1.5. Bérő a bérleményt elcseréli vagy a bérleti jogát átruházza az átruházó Bérő vonatkozásában,
 - 12.1.6. Bérő 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. 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 állagában 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.

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 közölni 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. Bérelő köteles székhelyének és a társaság képviselőjének megváltozását Bérbeadónak legkésőbb a változást követő 5 munkanapon belül bejelenteni.
- 13.6. A gazdasági társaság esetén Bérelő képviselőjeként eljáró személy köteles képviselői 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 és mellékletét, illetve a 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2017. (II. 17.) önkormányzati rendeletet 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, 2019. január 28.


Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
Üzemeltető
képviseli:
Ferenczy László ügyvezető
Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25962415-2-42


Pancsovay Zita
egyéni vállalkozó
Bérlő
PANCSOVAY ZITA
1205 Budapest, Hítel Márton u. 36.
Adószám: 67434082-2-43
KISADÓZÓ

Mellékletek:

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