

SÜRGŐSSÉGI

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

előterjesztő neve: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

3.7.sz. napirend
HELYSZINI

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat az új Teleki téri piacon lévő A6 jelű üzlethelyiség bérleti jogviszonyának átruházásához való hozzájárulás megadására

Előterjesztő: Péntes Attila ügyosztályvezető

Készítette: dr. Hencz Adrienn

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

I. Előzmények

A Mezei-Máté Kft. 2014. április 24. napjával bérleti szerződést kötött az új Teleki téri piac A6 és E3 jelű üzlethelyiségére vonatkozóan. (1. sz. melléklet)

II. A betérjesztés indoka

A Társaság ügyvezetője kérelmet nyújtott be a Hivatalhoz, mely szerint az A6 jelű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogot át kívánja adni a piacon már bérleti szerződéssel rendelkező Taverna Gyros Bt. részére. (2. sz. melléklet)

A 46/2014. (III.05.) számú képviselő-testületi határozatot módosító 341/2014 (III.28.) számú VPB határozat szerint a piacon a jelenlegi bérlők és helyhasználók részére a bérleti szerződésben az Önkormányzat nem zárja ki a bérleti jogviszonyok átruházási lehetőségét.

III. Tényállási adatok

A Társaság a bérleti szerződés értelmében az A6 jelű üzlethelyiségben baromfi kiskereskedés tevékenységet folytat, a bérleti díj előírás nettó 1300 Ft x 41 m², azaz összesen bruttó 67.691 Ft.

Birtokbavétel még nem történt meg, így a belépési díj 15%-át és a 80%-át a Taverna Gyros Bt. fogja megfizetni Bérbeadó Önkormányzat részére.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

A Bizottság döntésével az A6 jelű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogviszony kerül átruházásra a Taverna Gyros Bt. részére, a Mezei-Máté Kft.-vel kötött bérleti szerződés tartalmi elemeinek megtartásával, tekintettel arra, hogy a Taverna Gyros Bt. rendelkezett előbérleti szerződéssel és az új Teleki téri piacon bérleti szerződéssel is.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogvi-

ÉRKEZETT 42,30
2014 APR 28

szony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni. Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés megkötését követően az új bérlőnek nagy összegű fizetési kötelezettsége keletkezik, javaslom a szerződéskötési díj elengedését.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a piac hivatalos nyitására az üzlethelyiség új bérlője kialakíthassa az üzlethelyiséget a tevékenység folytatásának megfelelően.

A szerződéskötési díj elengedésével az Önkormányzat bruttó 1.015.365 Ft megfizetését engedi el. Az elengedés a 2014. évi tervezett bevételre kihatással nincs.

A belépési díj és bérleti díj előírás változatlan marad.

VI. Jogszabályi környezet

A Bizottság döntése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdésén és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésén és a 19. §-ban foglaltakon alapul.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul az A6 jelű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogviszony átruházásához a Taverna Gyros Bt. (cégjegyzékszám, székhely, adószám) részére, egyúttal elengedi a bruttó 1.015.365 Ft összegű szerződéskötési díjat.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. április 28.


2. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Mezei-Máté Kft.-vel, 2014. április 24. napján kötött bérleti szerződés tartalmi elemeivel megegyező bérleti szerződés elkészítéséről és felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. május 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

Budapest, 2014. április 28.


Pénzes Attila
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: DR. HENCZ ADRIENN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *adrienn*

JOGI KONTROLL: *f*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

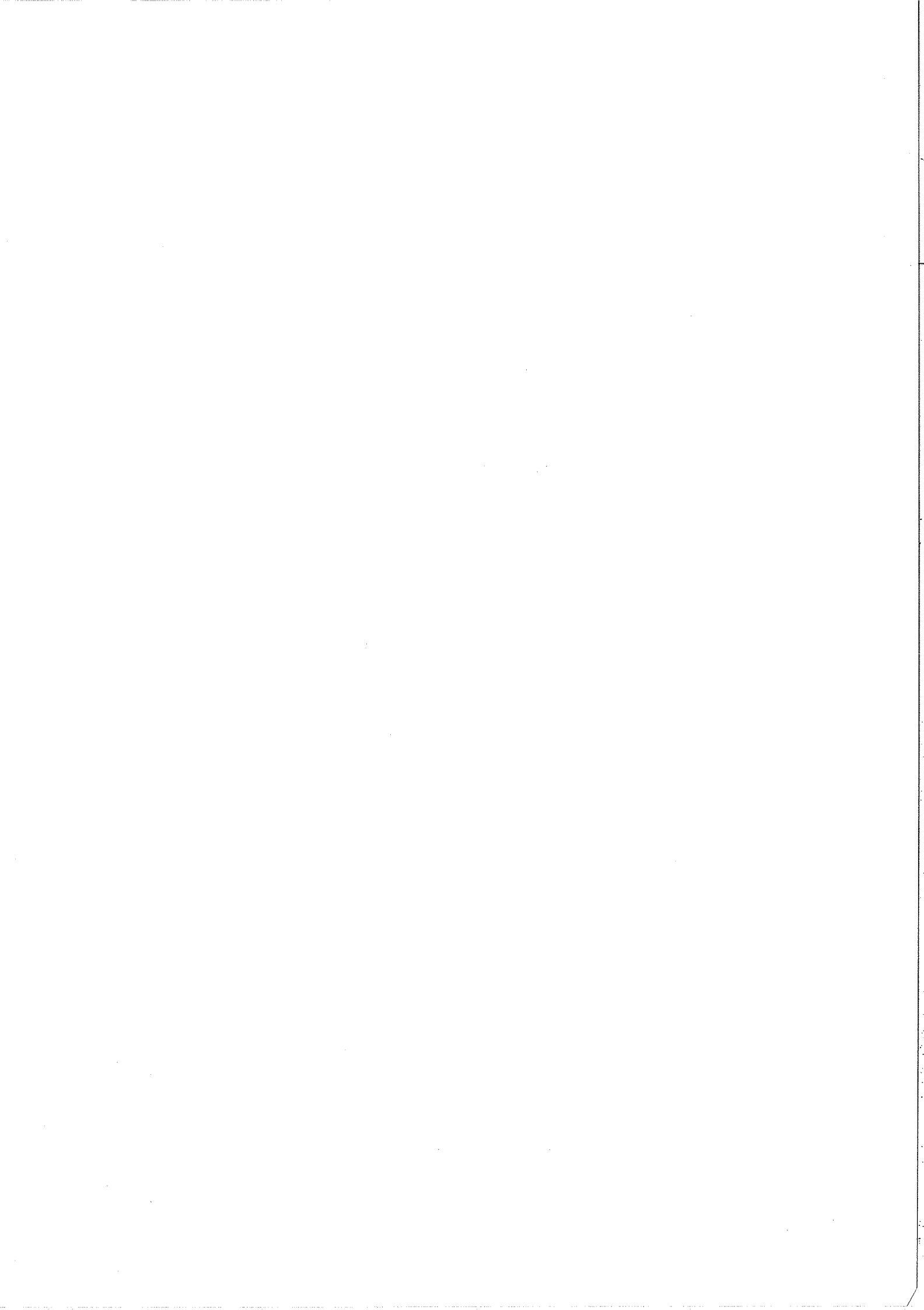
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 ÁPR 28.

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS
PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



MEZEI-MÁTÉ Kft.
Mezei Béla ügyvezető
1089 Budapest
Bíró L. u. 35. I./2.

TAVERNA-GYROS BT.
Fórika Dávid üzletvezető
1077 Budapest
Almási tér 17.

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Gazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály
Gazdálkodási Iroda
1082 Budapest
Baross u. 63-67.

Tárgy: bérleti jog átruházása

Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!

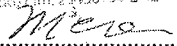
Alulírott Mezei Béla - mint a MEZEI-MÁTÉ Kft. ügyvezetője - 2014. április 24. napján bérbé vettem az új Teleki téri piacon kialakított önkormányzati tulajdonú A6. megjelölésű 41 m² területű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiséget (baromfi kiskereskedés).

Kérem a tisztelt Bérbeadó Önkormányzatot, hogy járuljon hozzá a fenti üzlethelyiség bérleti jogának átengedéséhez a Teleki téri piacon szintén baromfi kiskereskedést üzemeltető TAVERNA-GYROS BT. részére.


Alulírott Fórika Dávid - mint a TAVERNA-GYROS BT. üzletvezetője - kérem a tisztelt Bérbeadó Önkormányzatot, hogy a fenti üzlethelyiség bérbevételét engedélyezze társaságom számára. Egyúttal vállalom, hogy az Önkormányzat és a Mezei-Máté Kft. között létrejött A6 jelű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződésben rögzített fizetési és egyéb feltételeket teljesítem.

Budapest, 2014. április 27.

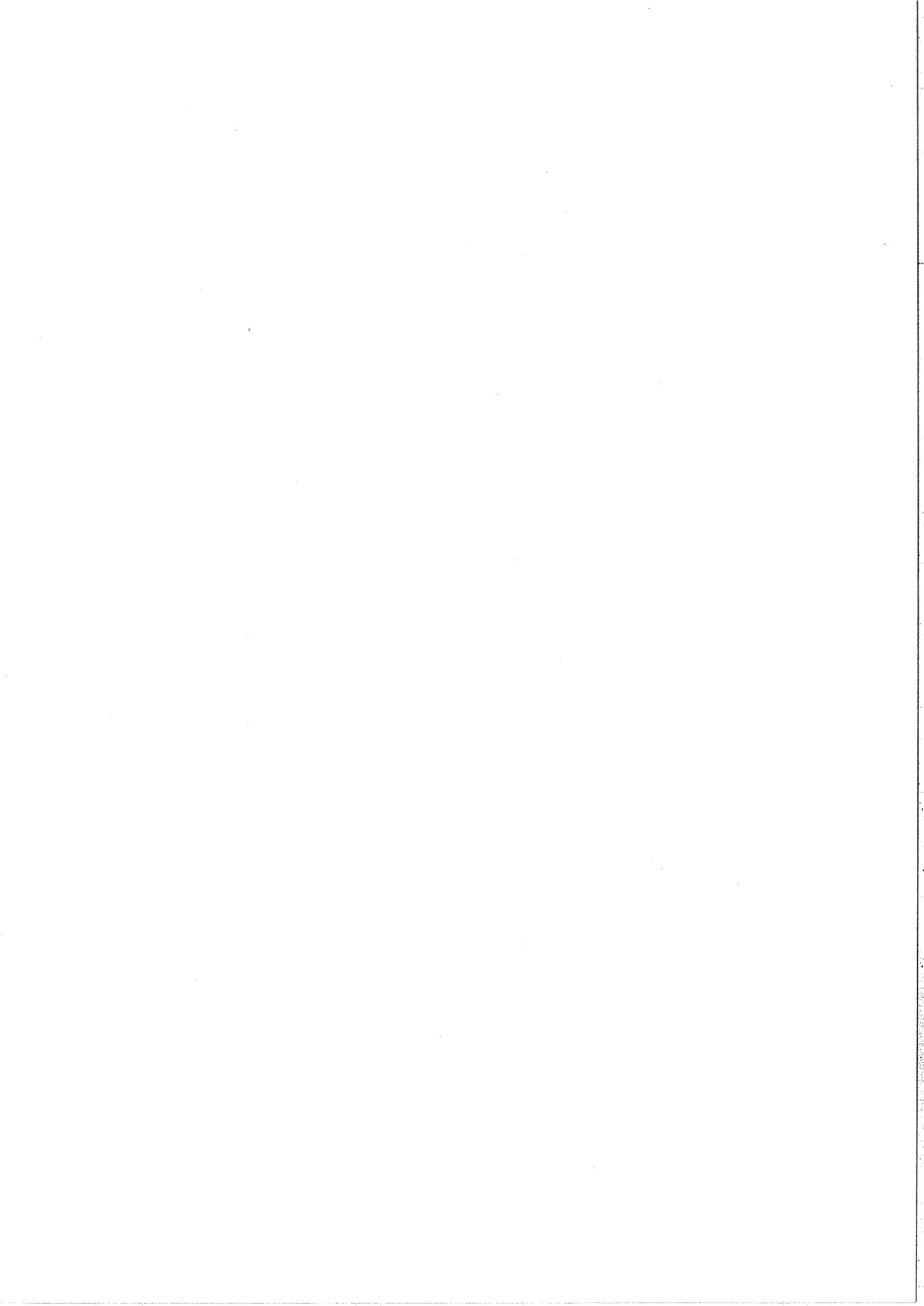
MEZEI-MÁTÉ Kft.
1082 Budapest
Bíró L. u. 35. I./2/a.
Adószám: 23430154-2-42



Mezei Béla ügyvezető
MEZEI-MÁTÉ Kft.
Átadó



Fórika Dávid
TAVERNA-GYROS BT.
Átvevő



Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés

határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006

Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

Törzkönyvi azonosító: 735715

Adószáma: 15735715-2-42

Képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester,
mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

MEZEI-MÁTÉ Kereskedelmi és Építőipari Kft.

székhelye: 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 35. 1. em. 2/a.

cégjegyzékszám: 01 09 965312

adószáma: 23430154-2-42

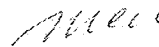
képviselében Mezei Béla vezető tisztségviselő

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. A Budapest VIII. kerület 35123/1 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület Teleki László tér, 7766 m² alapterületű, „piac” megnevezésű földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. Fébert Bt. helyhasználó a 1996. október 29-én kelt, határozatlan idejű helyhasználati engedély alapján, bérleti díj fizetése mellett használta az 57. sorszámú, 60 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú felépítményt, melyben baromfi kiskereskedés üzletkörű kiskereskedelmi tevékenységet folytatott. Fébert Bt. helyhasználó tudomással bír arról, hogy a Bérbeadó a Teleki téri piac bezárásával egyidejűleg ideiglenes piacot nyitott a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca és Karácsony Sándor utca sarkán lévő beépítetlen telekingatlanain. A Fébert Bt. helyhasználó részére az ideiglenes piacon konténer üzlethelyiség bérlésére a Bérbeadó lehetőséget biztosított/ vagy igény hiányában nem biztosított.
2. A Teleki téri piacon található felépítményeket a Bérbeadó kiürítette és lebontatta, tekintettel arra, hogy gazdaságos felújítására nem volt lehetőség. A jelenlegi Teleki téri piac területének egy részén, a 35123/11 hrsz alatt kialakult ingatlanon a Bérbeadó új, korszerű piac épületet építéséről döntött. A Bérlő kijelenti, hogy az új piacra vonatkozó bekerülés jogi és pénzügyi feltételeiről szóló, 191/2011. (IV. 21.) számú, valamint az ezt módosító 291/2011. (VII. 7.) számú képviselő-testületi határozatot, továbbá a 46/2014. (III.05.) számú képviselő-testületi határozatot ismeri, a határozatokról a részletes tájékoztatást megkapta.
3. Fébert Bt. helyhasználó és a Bérbeadó 2011. november 7-én egymással előszerződést kötöttek, amelyben kölcsönösen kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Bérbeadó a Bérlőnek 15 év határozott időtartamra bérbe ad, a bérlő bérbe vesz az új Teleki Téri piacon 1 db 40 m² alapterületű piaci árusító helyiséget **baromfi kiskereskedés üzletkör** folytatása céljára, és 1 db 20 m² alapterületű piaci árusító helyiséget **alkoholos italt nem árusító büfé-falatozó üzletkör**



céljára, az előszerződés és a Képviselő-testület 291/2011. (VII.7.) és a 46/2014. (III.05.) számú határozatában meghatározott lényegi feltételekkel.

4. A szerződő felek megállapodása/közjegyzői jelenlétében történt sorsolás alapján a felépülő új Teleki téri piacon a Bérlő az **A jelű kereskedelmi blokkban lévő 6. számú üzlethelyiség és a E jelű kereskedelmi blokkban lévő 3. számú üzlethelyiség** bérbevételére szerzett jogosultságot az előszerződés feltételei szerint. A Fébert Bt. a 2012. február 20. napján kötött, bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodással az új piaci helyiségre öt illető bérleti jogot átruházta Mezei Béla magánszemélyre. Ezt követően a Mezei Béla által alapított MEZEI-MÁTÉ Kereskedelmi és Építőipari Kft. kezdeményezte, hogy a Kft. nevére kerüljön átírásra a bérleti jog. A Bérbeadó Képviselő-testülete a 46/2014. (III.05.) számú határozatával hozzájárult a bérleti jog átruházáshoz, így jelen bérleti szerződést az Önkormányzat már a MEZEI-MÁTÉ Kereskedelmi és Építőipari Kft. bérlővel köti. A bérlő kérésére a két üzletre vonatkozó szerződést a felek külön-külön okiratba foglalják. **Ez a szerződés az A jelű kereskedelmi blokkban lévő 6. számú üzlethelyiségre vonatkozik.**
5. Az épülő piac-csarnok épület szoros műszaki összefüggésben van az üzlethelyiségekkel, és azok belső műszaki kialakításával. Ezen szerkezetek harmonikus, és műszakilag pontos kialakításának érdekében Bérbeadó és a Bérlő szoros együttműködésére van szükség. Jelen bérleti szerződést ezért a szerződő felek már a piac-csarnok épület használatbavételi engedélyének kiadását megelőzően megkötik.

II. Bérleti szerződés

6. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Teleki téren felépülő új piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya az új piac-csarnokban kialakításra kerülő **A jelű kereskedelmi blokkban 6. szám** alatt található, jelen szerződés 1. számú mellékletében ábrázolt bruttó **41 m²** (41,318 m²) alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény).
7. A Bérbeadó Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1485/2011. (X.5.) számú határozatával döntött a Bérlő részére történő bérbeadásáról határozott időre, a 3. számú mellékletként csatolt előszerződés szerint, a Bérlőnek a lebontott Teleki téri piaci helyhasználati/bérleti jogviszonyára tekintettel biztosított cserhelyiségként. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérlő pedig jelen szerződés 1. számú mellékletében részletesen leírt műszaki tartalommal bérletbe veszi a 6. pontban meghatározott bérleményt. Bérlő a bérleti szerződés alapján a 2. számú melléklet szerinti közös helyiségek többi bérlővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérlő kijelenti, hogy az épülő piac-csarnok tervdokumentációját ismeri, a bérlemény birtokbaadásakor elvárt készültségi állapotát, a hivatkozott mellékletben rögzített műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés tárgya építés alatt álló épületben kialakításra kerülő árusító helyiség (üzlet). A szerződő felek megfelelő teljesítésnek elfogadják, ha a megvalósult üzlet alapterülete +-10%-al eltér az előszerződésben/ bérleti szerződésben meghatározott alapterülettől. Amennyiben a pozitív eltérés az 5%-ot meghaladja, a többletterületre a Bérlő a Képviselő-testület 46/2014. (III.05.) számú határozatával meghatározott 200.000 Ft+ÁFA/m² belépési alapdíjat köteles fizetni. 10%-ot meghaladó eltérés csak a szerződő felek erre vonatkozó megállapodása esetén megengedett. A szerződő felek rögzítik, hogy ha a tényleges, birtokbaadás kori bruttó alapterület a szerződésben foglalttól 5%-ot meghaladó eltérést mutat, jelen szerződésben meghatározott bruttó alapterületet, belépési díjat és bérleti díjat ennek figyelembe vételével módosítják. A felek rögzítik, hogy az A jelű kereskedelmi blokkban 6. számmal jelölt üzlet 40 m²

- helyett 41 m² (41,318 m²) területű, az eltérés nem éri el az 5 %-ot, így a belépési díj összege nem módosul.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadót illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó kijelölése alapján, helyette és a nevében Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat (a továbbiakban: üzemeltető) jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt a Bérbeadó jogosult.
 9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló az A6 jelű bérleményt **baromfi kiskereskedés** üzletkörü piaci árusítás céljára veszi bérbe. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
 10. Az üzletek végső kialakításának és engedélyezésének menete:
 - a) Szerződő felek rögzítik, hogy a Teleki Téri Piac, mint költségvetési szerv üzemszerű működéséhez az alábbi építési munkálatokra került és kerül sor:
 - a1) Piac-csarnok épület építése, közbeszerzési eljárás alapján, a Bérbeadó beruházásában.
 - a2) Az üzlethelyiségek építése, a bérloői igények figyelembe vételével, közbeszerzési eljárás alapján, a Bérbeadó beruházásában.
 - a3) Az üzlethelyiségek befejező kialakítása a Bérló beruházásában.
 - b) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 10.a) a2) alpont szerinti munkálatok idején a Bérbeadó és a Bérló együttműködik, ennek részeként, amennyiben szükséges helyszíni egyeztetéseket szerveznek és tartanak.
 - c) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy 10.a) a3) alpont szerinti munkálatok idején, a Bérlok illetve megrendelésük alapján a kivitelezők a Bérbeadó által lehetőséget kapnak a 10.a) a1) és a2) alpont szerinti munkálatok kivitelezőjével egyeztetve, a munkaterületre való belépésre és munkavégzésre.
 - d) A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által vállalt 10.a) a1) és a2) alpont szerinti műszaki tartalom előkészítése és megvalósítása során a szükséges, a Bérbeadó által kezdeményezett egyeztetéseken részt vesz, az általa eldöntendő műszaki kérdésekre a Bérbeadó által kért határidőben választ ad, és tudomásul veszi, hogy az általa elfogadott illetve kiválasztott műszaki megoldás módosítására kizárólag a változtatás folytán felmerülő többletköltség azonnali megtérítése esetén van lehetőség.
 - e) A Bérbeadó a 10.a) a3) alpont szerinti befejező munkákhoz a Bérló részére munkaterületet biztosít. A Bérló tudomásul veszi, hogy a piac-csarnok teljes munkaterületén egyidejűleg több vállalkozó, illetve Bérló végez/végeztet építési munkát. A Bérló, illetve a Bérló megrendelése alapján a munkaterületen dolgozó vállalkozó a Bérbeadó, illetve a 10.a) a1), illetve a2) alpont szerinti befejező munkáit végző kivitelező által kiadott munkaszervezési utasításokat, tűz-, baleset- és vagyonvédelmi előírásokat köteles betartani.
 - f) A 8/173983/7/2011 sz. építési engedély alapján elkészülő piac-csarnokra (csarnok és kiszolgáló helyiségek) a használatbavételi engedélyt és a Teleki Téri Piac, mint költségvetési szerv működési engedélyét a Bérbeadó szerzi be.

de

M. V. -

- g) Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a nyitás napjáig a megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt és igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérlonek felróható okból az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására.

11. Belépési díj (volt bérlőknek)

- a) A Bérlo által folytatni kívánt a baromfi kiskereskedés üzletkör a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) és a 46/2014. (III.05.) számú határozata szerint a nyers élelmiszer-árúsítás kategóriába tartozik.
- b) A baromfiüzlet belépési díja az előszerződésben meghatározott bruttó 40 m² után **50.000.-Ft+ÁFA/m² kedvezményes belépési díjjal számolva 2.000.000.-Ft + 540.000.-Ft Áfa, mindösszesen bruttó 2.540.000.-Ft.**
- c) A bérleti előszerződés megkötése alapján bérlő - a két üzletre az előszerződéskor hatályos ÁFA kulccsal számított bruttó belépési díj 5 %-át, 250.000.-Ft-ot megfizette, foglaló jogcímén az Önkormányzatnak. Szerződő felek a foglaló jogi természetét ismerik. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, ill. a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, az adott foglaló visszajár. **A megfizetett foglaló fele részét, 125.000.-Ft-ot a felek az A 6 üzlet foglalójaként számolják el.**
- d) A bérlő a belépési díj 15 %-át, 381.000.-Ft-ot, és a c) pont szerinti 5 %-ra eső ÁFA mérték változás miatti különbözetet, 2000.-Ft-ot, , összesen **383.000.- Ft-ot** az új bérleti szerződés megkötését követően, a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni az Önkormányzat **14100309-10213949-01000006** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.
- e) A bérlő a belépési díjból fennmaradó 80 %-ot, **2.032.000.-Ft-ot** a helyiség birtokba vételét követő 3 éven belül, 36 havi – havonta **56.444.- Ft-os** egyenlő - részletekben, tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat **14100309-10213949-01000006** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. Az első részletet a birtokbavételt követő hó 15. napjáig köteles megfizetni.
Bérlo tudomásul veszi, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén külön felhívás nélkül is részletfizetési lehetőségét elveszti, és a teljes hátralévő belépési díj összege egyösszegben esedékessé válik.

12. Óvadék

A Bérlo 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék fizetésére köteles hat havi egyenlő részletben, a következők szerint. A Bérlo az óvadék első részletét a bérleti szerződés megkötéséig a 11.d) pontban meghatározott számlaszámra köteles befizetni. A Bérlo az óvadék fennmaradó részét minden hó 10. napjáig köteles megfizetni.

Az üzemeltető a befizetett összeget, mint óvadékat köteles kezelni, amely biztosítékuul szolgál az üzemeltető (mint Bérbeadó helyett és nevében eljáró) részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a nem szerződésszerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. A jelen szerződés megszűnése esetén az óvadék elszámolásra, illetve visszafizetésre kerül.

A Bérbeadó az óvadékot a Bérló által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a tartozás, illetve kártérítési követelés kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a Bérló hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a Bérló köteles az óvadékot a jelen pont szerinti eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a bérlemény Bérbeadónak történő visszaadását követő 3 napon belül visszajár a Bérlónek, abban az esetben, ha nem áll fenn semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a bérlemény visszaadásakor a Bérlónek a Bérbeadó felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van a tartozást a Bérbeadó az óvadékösszegéből levonhatja.

13. A bérleti szerződés időtartama

A Bérbeadó a 6. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a Bérlónek. A határozott idő lejártát követően a Bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben előbérleti jogával él, belépési díjat fizetnie nem kell.

14. A bérleti szerződés határidői

- a) A bérleti jogviszony kezdete: a bérlemény 10.a) a3) alpont szerinti építési terület átadása a Bérló részére, valamint a Bérló építési területre történő birtokba lépése – ami nem minősül jelen bérleti szerződés 18. pontja szerinti birtokbaadásnak.
- b) A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2014. május 10. napja
- c) A bérleti jogviszony vége: a bérleti szerződés a szerződő felek által történő aláírásától számított 15 év.

15. A bérleti díj

- a) Az A. 6. jelű üzlethelyiségre a szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat 1.300.- Ft/hó/bruttó m² + ÁFA, a 41 m² üzlethelyiség bruttó alapterület (1. sz melléklet) figyelembevételével összesen 53.300.- Ft/hó + Áfa, azaz Ötvenháromezer-háromszáz forint/hó + Áfa összegben határozzák meg.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálja és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2016. január hónap**. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó jogszabályok változása esetén módosul.

- c) A Bérló a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 14100309-10213949-01000006. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt. A Bérlőt a bérleti díj az 14.b) pontban szereplő időponttól terheli. A Bérló a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra, vagy a pénztárába készpénzben befizetésre kerül. Amennyiben a Bérló a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérló késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

16. A Bérló egyéb fizetési kötelezettségei

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén megállapodnak abban, hogy Bérlóknak az üzemeltetési díjat nem kell fizetniük. A Bérlónek a bérleti díjon felül a Bérbeadó Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Bérló által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítás díját kell megfizetni.

A Bérló tudomásul veszi, hogy az egyéb fizetési kötelezettségek mértékét az egyes szolgáltatói árváltozások, és a Képviselő-testület évi felülvizsgálata alapján állapítja meg.

- b) Az egyéb fizetési kötelezettségeket a Bérbeadó számlázza a Bérló felé, azt a Bérlónek a számlán szereplő határidőig kell átutálnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

17. A díj fizetéssel kapcsolatos rendelkezések

- a) A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait jelen szerződésből eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése céljából nyilvántartsa.
- b) A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj és a jelen szerződés szerinti bármilyen díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.
- c) A Bérló tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj és jelen szerinti szerinti bármilyen díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

18. Birtokbaadás

- a) A Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérló a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A szerződő felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.
- b) A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérló tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérló e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

III. Bérló egyéb jogai és kötelezettségei

19. A Bérló kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a 9. pontban megjelölt üzletkörű tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Teleki Téri Piac része, az üzemeltető által kiadott piac házirendjének és, a piac nyitvatartási idejének betartására köteles.

A Bérló jogosult – és tekintettel a létesítmény piac jellegére - köteles a bérlemény üzletkörének megfelelő használatára:

Akadályoztatás esetén köteles a piac üzemeltetőjének az akadályoztatás várható időtartamát bejelenteni. Amennyiben a bérleményt a Bérló 1 hétnél hosszabb ideig zárva tartja, a Bérló köteles az üzemeltető hozzájárulását kérni. Amennyiben a Bérló ezen hozzájárulás nélkül bérleményét 8 munkanapot meghaladó huzamosabb ideig zárva tartja, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására. A Bérló tudomásul veszi, hogy bérleti és a jelen szerződés szerinti egyéb díj és üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét a bérlemény esetleges zárva tartása nem érinti. A Bérló a piac hivatalos nyitvatartási ideje alatt köteles bérleményét nyitva tartani. A Bérló tudomásul veszi, hogy a zárást előkészítő takarítást illetve elpakolást a nyitva tartási időben a zárást megelőző legfeljebb 1 órával kezdheti meg.

20. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérló ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a további használatba, albérletbe adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból, olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba, albérletbe adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérlóval szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1). bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

21. Bérló vállalja, hogy ha a Bérbeadó kezdeményezi mellékvízórás számlázási szerződés létrehozását a víz és csatorna szolgáltatás vonatkozásában, együttműködik a szerződések előkészítésében és 8 napon belül kezdeményezi a mellékvízóra nevére történő átírását és a szerződés megkötését a Bérbeadó felé 30 napon belül igazolja. A Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben gázszolgáltatás igénybevétele az üzletkörre tekintettel szükséges, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató) a szolgáltatási szerződés megkötését maga köteles intézni, és a szerződés létrejöttét megkötésétől számított 30 napon belül a Bérbeadó felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

A Bérló tudomásul veszi, amennyiben a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és – ha a szolgáltatást nem a Bérbeadó számlázza, a Bérlónek a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a szerződéskötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

A Bérló vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 14. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

22. A Bérló köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakra - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A Bérló köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérló köteles. Ettől a szerződő felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A Bérló tudomásul veszi, hogy az épületben levő többi bérló, valamint a piac működésének zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérló, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérló, és a vásárlóközönség nyugalma vagy munkáját zavarja.

A Bérló a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges, a bérbeadói hozzájárulásban engedélyezett gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

23. A Bérló tulajdonában álló, a bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a Bérló köteles biztosítást kötni, és a biztosítási kötvényt köteles a bérleti szerződés megkötését követő 90 napon belül a Bérbeadónak/üzemeltetőnek bemutatni és gy másolati példányt átadni.

24. A Bérló saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérló kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- c) a bérleményhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- d) a bérleményben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- e) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
- f) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból töröltetni a székhelyként, illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni,
- h) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

25. A Bérló a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a Bérló kötelessége.

A Bérló tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt írásos megállapodás alapján van helye.

A Bérló értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérló értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnését követően és csak akkor köteles, illetve csak abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérló részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó írásban hozzájárult, és a szerződő felek az értéknövelő beruházás értékének megtérítéséről írásban kifejezetten megállapodtak. Megtérítésnek megállapodás esetén is csak az idegen ingatlanban végzett beruházásra elszámolható amortizációval csökkentett érték tekintetében lehet helye.

26. Bérló bérleményének portálján - a portál síkjában - a égtábláját jogosult elhelyezni. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Teleki Téri Piac külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
27. A Bérló kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott hatályos cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

Bérló a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbíróági változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérló felel.

Az értesítéseket a szerződő feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postai úton. A szerződő felek rögzítik, amennyiben a Bérló a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert címre küldött leveleket a Bérló által kézhezvettnek kell tekinteni.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, vagy az „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „ismeretlen helyre költözött”, „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza, az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

28. A Bérló a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a Bérbeadónak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

IV. A bérleti jogviszony megszűnése

29. A bérleti jogviszony a 14. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart.

jel

Mé

30. Bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a bérlemény megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a Bérelő meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) határozott időre szóló szerződésben meghatározott idő elteltével;
- g) a Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a Teleki Téri Piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik;
- i) a gazdálkodó szervezet Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a Bérelőnek a bérleményben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a Bérelő visszaadta;
- k) az üzlet működési engedélyét a hatóság visszavonta, vagy az engedély hatálya bármi ok miatt megszűnt;
- l) jogszabályban meghatározott egyéb esetben.

31. Felmondás

- a) A határozott idő alatt a Bérbeadó kizárólag a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítéstükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének vonatkozó önkormányzati rendeletében a határozott idejű bérleti szerződések felmondására meghatározott esetekben jogosult.
- b) A határozott idő alatt a Bérelő jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.

32. A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítéstükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a) Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a határidő eredménytelen elteltét követően írásban felmondással élhet.
- b) Ha a Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.
- c) Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. Amennyiben a bérelő a felszólítás alapjául szolgáló magatartást tovább folytatja, bérbeadó a felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban közli Bérleővel.

- d) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e) A felmondás az a) és b) pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c) és d) pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
33. A 32. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor is, ha a Bérelő
- a) a bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg, vagy az engedélyek visszavonása, lejárta következtében a szükséges engedélyek hiányában folytatja a tevékenységet,
- b) a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) a Bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül mellékvízmérő órára nem köt saját nevére szolgáltatási szerződést, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges – nem a Bérbeadó által számlázott - közműszolgáltatás szolgáltatási szerződését, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Továbbá meghíúsítja, illetve akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató – vagy közvetített szolgáltatás esetén - a Bérbeadó által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) a befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az óvadék a jelen szerződés szerinti eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) a bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, illetve a kárt a Bérbeadónak nem téríti meg.
- h) a Bérbeadó felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) a bérleményben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést; továbbá a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély/bejelentés nélkül helyez ki reklámot vagy cégtáblát.
- j) a bérleményt oly módon használja, illetve a Bérelő, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely a Teleki Téri Piac területén a másik bérlőt és a

- vásárlóközönséget a tevékenységében zavarja, vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
 - l) nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, a kötvényt a Bérbeadónak a szerződésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be, másolatban nem adja át, és mindezt a Bérbeadó felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
 - m) a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be.
 - n) a székhelyében, vagy képviseletében bekövetkezett változást a változásbejelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a Bérbeadónak.
 - o) nem engedi be a Bérbeadó képviselőjét (üzemeltetőt) a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
 - p) a Bérló tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérló már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek.
 - q) esedékessé vált belépési díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.
 - r) a jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségek megszegése esetében.
34. A Bérló rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
35. A bérleti jogviszony egyebekben a 39. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.
36. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérló köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének eredeti állapotban átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvelet és helységjelentést, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a bérbeadó illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérló költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig.
37. Ha a bérlemény korábban a Bérló székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérló köteles azt törölni.
38. A Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Bérló kártérítésre abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.

39. A Bérbeadó és a Bérlo jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésiükre vonatkozó közös szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet, valamint a piacokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

40. Szerződő felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

41. Közokiratban történő kötelezettségvállalás

A Bérlo kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A Bérlo tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül nem írja alá, a Bérbeadónak a Bérlo kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.

A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a Bérbeadó számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a szerződő felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

A szerződő felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, illetve a ténytanúsítványt elkészítse.

A szerződő felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérlot terhelik.

42. A jelen bérleti szerződés szerződő felek általi aláírásának napján lép hatályba.

43. A jelen bérleti szerződés megkötésével a szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

44. A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

45. A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Bérlo cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

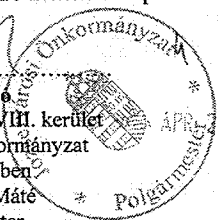
46. Jelen szerződés 14 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a szerződő felek elolvasás után, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei:

1. melléklet: bérlemény átadás kori műszaki leírása
2. melléklet: közös használatú helyiségek
3. Előszöveg

Kelt: Budapest, 2014. április hó ²⁴ nap

Bérbeadó
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
dr. Kocsis Máté
polgármester



MEZEI-MATÉ Kft.
1125 Budapest
Süveg utca 35. 1 em. 2/A
Adószám: 23420150-2-03

Mezei-Maté Kft.

Bérlő

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
dr. Mészár Erika
aljegyző



Fedezet: *2014.04.24.*

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

2014.04.24.

Ellenjegyzem

Csáóáné dr. Sándi Klára
Csaóáné dr. Sándi Klára
ügyvéd
1021 Budapest
Furulya u. 5. /V5.

470