

## BÉRLETI SZERZŐDÉS TARTALMI ELEMEI

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

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

adószáma: 15735715-2-42

törzsszám: 735715

bankszámlaszám: 14100309-10213949-01000006

statisztikai szám: 15735715-8411-321-01

számlaszám: 14100309-10213949-01000006

képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester,  
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

**Természetes személy esetén:**

név:

születési hely és idő:

anyja neve:

lakóhelye:

vállalkozói igazolvány száma:

adószáma:

számlaszáma:

**Jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén:**

név:

székhely:

cégjegyzékszám/nyilvántartási szám:

adószám:

számlaszám:

képviselőjére jogosult neve:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

- a továbbiakban együttesen Felek - között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

### Előzmények

Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35332 hrsz-ú, 1086 Budapest, Karácsony Sándor u. 1. szám alatti telekingatlan, a Budapest VIII. kerület 35333 hrsz-ú, 1086 Budapest, Karácsony Sándor u. 3. szám alatti telekingatlan, valamint a Budapest VIII. kerület 35331 hrsz-ú, 1086 Budapest, Szerdahelyi u. 17. számú telekingatlan, mely ingatlanokon a Bérbeadó a megújítás alatt álló Teleki László Élelmiszer Piac (a továbbiakban: Teleki téri piac) helyett ideiglenes piacot hozott létre Bérbeadó Képviselő-testületének 506/2010. (XII.15.) számú határozata alapján.

A jelen szerződésben foglalt jogok és kötelezettségekre a Bérlő és a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat között 2011. évben kötött konténer bérleti szerződésben foglalt rendelkezések az irányadók.

## 1. A szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó a Bérelő részére bérbe adja, a Bérelő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi az ideiglenes piacon álló, ..... sorszámú, ..... m<sup>2</sup> alapterületű konténer-helyiséget, és a konténer-helyiség előtti kipakolásra szolgáló területet, melynek alapterületét a Felek havonta rögzítik és felülvizsgálják. Jelen szerződés 1. sz. melléklete a konténer-helyiség műszaki leírása.

1.2. Bérelő köteles a konténer-helyiséget jelen bérleti szerződés megkötését követő azonnal használatba venni, ellenkező esetben a Bérbeadó erre irányuló felszólítást követő 15 napon belül a szerződés érvényét veszti.

## 2. A szerződés időtartama

2.1. Felek a jelen bérleti szerződést 2012. augusztus 1. napjától 2013. május 31-ig kötik, azzal, hogy Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező konténerben 2013. június 1-je és 2013. augusztus 31-e között változás állhat be. Ebben az esetben Bérbeadó vállalja, hogy ezen időszak alatt a jelen szerződés tárgyát képező konténerhez hasonló feltételekkel, felszereltséggel konténert biztosít a Bérelő részére.

2.2. A bérleti jogviszony kezdete: 2012. augusztus 01.

2.3. A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2012. augusztus 01.

## 3. Bérleti díj, egyéb fizetési kötelezettségek

3.1. Felek a Bérelő által fizetendő havi bérleti díjat az alábbiak szerint állapítják meg:

- alap bérleti díj (konténer-helyiség alapterülete): 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+Áfa
- a kipakolásra szolgáló terület: 80,- Ft/m<sup>2</sup>/nap+Áfa

3.2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj mértékét a Bérbeadó Képviselő-testülete 2013. január hónapban felülvizsgálja és az előző évi infláció mértékével növelheti.

3.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő konténer-helyiség alapfelszereltségén felül egyéb műszaki igényeket támaszt, arról a Felek külön megállapodást kötnek.

3.4. Bérelő köteles a tárgyhavi bérleti díjat tárgyhónap 25. napjáig készpénzzel megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.

3.5. Bérelő a bérleti díjat abban az esetben is köteles fizetni, ha az ott folytatni szándékozott tevékenység még nem kezdődött el, vagy a tevékenység gyakorlását szünetelteti, de a konténer-helyiséget elfoglalva tartja.

3.6. A Bérelő egyéb fizetési kötelezettségei: a konténer-helyiségben felszerelt villanyóra, vízóra által mért fogyasztás díjai, valamint az ideiglenes piac üzemeltetésével (pl. szemétszállítás) felmerülő költségből a Bérelőre az általa bérelt konténer alapterületének arányában eső rész díja, amelyet meghatároz a tevékenység jellege is, mely díjak számlázása a Bérbeadó útján történik.

Bérelő köteles a számla összegét a számlán feltüntetett fizetési határidőn belül készpénzzel megfizetni Bérbeadó részére. A Bérelő fizetési késedelme esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

3.7. Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségeit a Bérbeadó részére az ideiglenes piac helyszínén teljesíti a Bérbeadó nevében közreműködőként eljáró Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat Igazgatója által kijelölt munkatárs (a továbbiakban: Közreműködő) részére.

#### 4. A szerződés tartalma, a Felek jogai és kötelezettségei

4.1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a konténer-helyiség az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen. Bérló kötelezettsége az üzletkörü szerinti áru megfelelő, szakszerű tárolásához, kezeléséhez, forgalmazásához szükséges berendezések, eszközök biztosítása.

4.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a konténer-helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlőt a konténer-helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

4.3. Bérló tudomásul veszi, hogy jelen bérleti szerződés keretei között a szerződés tárgyát képező konténerben folytatandó üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatóságok engedély és a működési engedély beszerzése feladata. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérlőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.

4.4. Az üzemeltetési forma megváltoztatásához (üzletkör megváltoztatásához) a Bérló köteles megkérni a Bérbeadó, az engedélyező hatóságok és szakhatóságok előzetes hozzájárulását. Erre tekintettel a Bérbeadó nem szavatolja, hogy a Bérló a konténer-helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

4.5. Bérló a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a levelezési cím megváltozását, valamint a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az e helyetti új bankszámlát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérló felel.

Az értesítéseket a Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére és levelezési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán.

4.6. Bérló köteles a konténer-helyiséget rendeltetésszerűen használni, állapotát megőrizni, valamint gondoskodni a hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

4.7. A Bérló köteles az állagmegóvás érdekében a konténer-helyiségben belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A konténer-helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a konténer-helyiség berendezéseinek a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérló köteles. Ettől a Felek külön megállapodásban eltérhetnek.

4.8. Bérló nem jogosult a konténeren átalakítási, építési, illetve egyéb szerkezetét érintő beavatkozást végezni. Bérló tudomásul veszi, hogy minden rögzítésből, szerelésből adódó furat, sérülés helyreállítási költségét köteles megtéríteni.

4.9. A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérló tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, a konténer-helyiség állagát veszélyeztető, a konténer-helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérló e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

4.10. Bérló jogosult az általa bérelt kipakolásra szolgáló terület fölé lábakon álló esővédő elötétőt létesíteni. Bérló tudomásul veszi, hogy az esővédő elötető nem akadályozhatja az ideiglenes piac közlekedési útvonalaikat és nem érintheti az ideiglenes piac elektromos hálózatát és közvilágítását. Az esővédő elötető a konténerhez rögzíthető, amennyiben az nem károsítja a konténer állagát.

4.11. Amennyiben Bérló a konténer-helyiségben vagy annak szerelvényeiben olyan hibát észlel, amelynek kijavítási költségeit a Bérbeadó köteles viselni, a javítás szükségességéről 2 napon belül köteles értesíteni a Bérbeadót. Bérbeadó intézkedéséig a Bérló köteles a kárenyhítési

kötelezettségének eleget tenni, a Bérbeadó pedig köteles a hibát a lehető legrövidebb idő alatt kijavítani. Arra az időre, amíg a Bérelő ezen hiba miatt a konténer-helyiséget használni nem tudja, bérleti díjat nem köteles fizetni.

4.12. Bérlőt terheli a konténer-helyiség és a kipakolásra szolgáló terület takarításának, tisztán tartásának kötelezettsége.

4.13. Felek rögzítik, hogy a Bérelő által a konténer-helyiségbe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a konténer-helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérelő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

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

4.15. A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó és a 3.7. pont szerinti Közreműködő a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

## **5. Felmondás, a szerződés megszűnése**

5.1. Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a Bérelő

a) Bérbeadó részére a 4. pontban fizetendő díjak, 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.

b) A konténer-helyiségben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg vagy folytatja tevékenységét.

c) A konténer-helyiséget 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.

d) Ha a Bérelő a konténerben bármely szerkezeti átalakítást végez, illetve a konténerben egyéb módon kárt okoz.

e) Ha a Bérelő a lakástörvényben, a Bérbeadó a Teleki László téri Élelmiszer Piacról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben, valamint a mindenkor hatályos, az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat nem tartja be, vagy az ideiglenes piac rendjére vonatkozó szabályokat egy éven belül három alkalommal megszegi és emiatt jogerősen helyszíni bírsággal sújtották, vagy jogerős szabálysértési határozat a felelősségét megállapította.

f) A konténer-helyiséget és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívására 8 napon belül nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg a Bérbeadónak.

g) A Bérbeadó felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a konténer-helyiségen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.

h) A konténer-helyiséget úgy használja, a Bérelő, tagjai, dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely a másik bérlőt, Bérbeadót a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartást a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.

5.2. A Felek ezen szerződés felmondására – a másik fél szerződésszegése miatti felmondást kivéve - nem jogosultak.

5.3. Az előző pontokon túlmenően a szerződés akkor is megszűnik, ha a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik, illetve ha a Bérlőnek a konténer-helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt.

5.4. Felmondás, illetve a szerződés megszűnése esetén a Bérlő az általa bérelt konténer-helyiséget kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a felmondás kézhezvételétől számított 15 napon belül, illetve a szerződés megszűnésének napján köteles a Bérbeadónak visszaadni. A Bérlő a szerződés megszűnése esetére kártalanítási igényvel nem élhet és - az új piacra vonatkozó előszerződéssel rendelkezőket kivéve – elhelyezésre nem jogosult.

5.5. A Bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere konténer-helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.

5.6. A Bérbeadó és a Bérlő jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a Ptk, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó közös szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet, valamint a Teleki László téri Élelmiszer Piacról szóló 10/2009. (II. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

2. Jelen szerződés megkötéséhez a Bérbeadó Képviselő-testülete a .../2012. (VII.31.) számú határozatával hozzájárult.

Jelen szerződés készült .... oldal terjedelemben, 5 példányban, melyet elolvasás és egyező értelmezés alapján a szerződő felek képviselői, mint akarattukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2012. ....

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

.....  
 Bérlő képviselője

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
 Rimán Edina  
 jegyző nevében és megbízásából:

dr. Mészár Erika  
 aljegyző

Fedezet:..... dátum: Budapest, 2012. ....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné  
 pénzügyi ügyosztályvezető

