

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Jelen bérleti szerződés („**Szerződés**”) létrejött egyrészről a

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyier Önkormányzata (székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3., törzskönyvi azonosító szám: 735661, statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01, adószáma: 15735667-2-41) képviselőjében eljáró **Óbuda-Békásmegyier Piac Igazgatóság** (székhely: 1033 Budapest, Mozaik utca 7., adószám: 15846028-2-41, KSH statisztikai számjel: 15846028-8411-322-01, képviseli: **Krébesz Dániel, igazgató**), mint bérbeadó („**Bérbeadó**”),

másrészről

Név/cégnév:
Képviselő neve:
Székhely:
Cégjegyzékszám:
Adószám:
Telefon:
E-mail:

mint bérlő („**Bérlő**”), együttesen a felek („**Felek**”) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

I. ELŐZMÉNYEK

Felek előzményként rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1.** szám alatti ingatlan, melyen a **Békásmegyeri Piac és Közösségi Tér** elnevezésű piackomplexum (a továbbiakban: **Piac**) található. A Piacról készült helyszínrajz a jelen Szerződés **1. számú mellékletét** képezi.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Piac területén található azonosító számú, ... m² alapterületű üzlethelyiséget („**Bérlemény**”). Felek rögzítik, hogy a Bérlemény alaprajza és műszaki leírása a jelen Szerződés elválaszthatatlan **2. számú mellékletét** képezi.

III. A BÉRLET IDŐTARTAMA

3.1. Szerződő felek a jelen Szerződést a Bérlemény-tól.....-ig terjedő határozott időtartamra kötik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időbeli hatálya a Felek közös megegyezésével további öt /5/, majd annak lejártá előtt további öt /5/ évvel meghosszabbítható. Felek általánosságban rögzítik, hogy a Bérbeadó nem köteles a bérleti jogviszonyt meghosszabbítani. A Bérlő kifejezetten tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérbeadó a szerződés meghosszabbítására vonatkozó Bérlői ajánlat elfogadását az alábbiaktól teheti függővé:

- a Bérlő által a megelőző szerződéses időszak alatt tanúsított szerződéskövető magatartás;
- a vásárlóktól a megelőző szerződéses időszak alatt érkező panaszok vagy pozitív visszajelzések;
- a Bérlő együttműködő készsége.

3.2. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony vonatkozásában a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (továbbiakban: Ptk.) 6:338. § (1) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

4.1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a Bérleményt a jelen Szerződés aláírását követő 60 napon belül köteles a Bérlő birtokába átruházni.

4.2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólag abban az esetben köteles a Bérlemény birtokát a Bérlőre átruházni, amennyiben a Bérlő a 4.5. pontban rögzített Nyilatkozat eredeti példányát a Bérbeadó részére átadta.

- 4.3. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítenek minden olyan körülményt, amelyet fontosnak tartanak a Bérleménnyel kapcsolatban (pl.: átadott kulcs-szettek száma, nyilatkozatok a Bérlemény állapotára vonatkozóan stb.).
- 4.4. A Bérelő a Bérleményt megtekintett állapotban, a 2. számú mellékletben részletezett alaprajz és műszaki leírás alapján veszi birtokba.
- 4.5. Bérelő köteles a Bérlemény vonatkozásában közjegyző előtt közokiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot tenni („**Nyilatkozat**”), amely Nyilatkozatban különösen, de nem kizárólagosan egyrészt vállalja, hogy a 3.1. és 3.2. pont szerinti határozott időtartam utolsó napján a Bérleményt a jelen szerződésben rögzítettek szerint elhagyja és azt a Bérbeadónak visszaadja, illetve vállalja, hogy a Bérelő esetleges felmondása esetén a Bérleményt a felmondási idő utolsó napján a jelen szerződésben rögzítettek szerint elhagyja és azt Bérbeadónak visszaadja. Felek rögzítik, hogy a Bérelő a Nyilatkozat szövegét köteles Bérbeadóval előzetesen egyeztetni.
Ha a Bérelő a fenti Nyilatkozatot legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül nem adja át a Bérbeadó részére, akkor a Bérbeadó jogosult minden előzetes felszólítás nélkül, a jelen szerződést azonnali hatállyal, a Bérelőnek felróható okból felmondani.

V. BÉRLETI DÍJ, FIZETÉSI SZABÁLYOK

- 5.1. Bérelő a birtokátruházás napját követően a Bérlemény vonatkozásában a Bérbeadó által nyertessé nyilvánított pályázatában megajánlott - Bérbeadó által elfogadott - **bérleti díjat** köteles megfizetni, amelynek összege: a számú bérleményre - Ft / m² / hó, azaz forint havonta négyzetméterenként.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat évente, a KSH által meghatározott, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével azonos mértékben megemelik. Az első indexálásra 2026. február hónapjában kerül sor. Az emelést a Bérbeadó az árindexről szóló nyilvános adat közzétételét követően a soron következő számlában automatikusan érvényesíti, ehhez Bérelő hozzájárul.

A bérleti díj a jelen szerződés hatályba lépésének időpontjában ÁFA-t nem tartalmaz. A Bérelő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja azonban, hogy ha a Bérbeadó a Bérlemény bérbeadása tekintetében bármely okból ÁFA köteleessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalpra egyoldalúan felszámítja.

Bérelő a bérleti díj mellett köteles megfizetni a Bérlemény egyedileg mért áram- és vízfogyasztásának költségeit. Bérelő a bérleti díj mellett köteles továbbá megfizetni a Piac üzemeltetéséhez kapcsolódó költségeknek (különösen, de nem kizárólagosan: a fertőtlenítés, a rovar és rágcsálóirtás, a hulladékkezelés költségei; őrzés költségei; kertészeti munkálatok költségei; takarítás, hóeltakarítás költségei; javítási munkálatok költségei; stb.) a Bérlemény 2.1. pontban meghatározott alapterületével arányos részét az Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság által mindenkor érvényesen megállapított **üzemeltetési költségátalány** összegében.

Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal a fenti üzemeltetési költségátalány összegét megemelhetheti.

- 5.2. Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj fizetésének alapja a 2.1. pontban rögzített bruttó alapterületének egészre és felfelé kerekített mértéke.
- 5.3. Bérelő az 5.1. pontban megjelölt bérleti díj és üzemeltetési költségátalány megfizetésére vonatkozó kötelezettségét előre – az Önkormányzat nevében a Piacfelügyelő által kiállított számla alapján – a **tárgyhónap 12. napjáig** köteles teljesíteni.
A Bérelő a Bérlemény egyedileg mért áram- és vízfogyasztásának költségeit utólag – az Önkormányzat nevében a Piacfelügyelő által kiállított számla alapján – a **tárgyhónapot követő hónap 12. napjáig** köteles teljesíteni.
- 5.4. Bérelő a fizetési kötelezettségét az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság **Raiffeisen Bank Zrt.-nél** vezetett, **12001008-01760133-00300008** számú számlaszámra történő utalással vagy bankfiókban történő készpénzes befizetéssel teljesítheti.
- 5.5. Bérelő bármely fizetési késedelme esetén az esedékesség napjától a kifizetés napjáig a *Ptk. 6:155.* § szerinti késedelmi kamatot tartozik megfizetni.
- 5.6. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Szerződéssel kapcsolatos bármely jogcímen fennálló fizetési kötelezettségeiről az esedékessé válást megelőző 5 napon belül, e-mail útján tájékoztatást küldhet. Bérelő tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben a Szerződéssel kapcsolatos bármely

jogcímen tartozik és tartozását az esedékességet követő 8 napon belül nem rendezi, Bérbeadó jogosult írásbeli fizetési felszólítást küldeni 8 napos fizetési határidővel. Amennyiben Bérló a tartozását a felszólító levélben tűzött póthatáridőben nem egyenlíti ki, Bérbeadó élhet a 8.2 pont első fordulatában meghatározott rendkívüli felmondási jogával.

- 5.7. Bérló bármilyen jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségeinek teljesítésekor köteles feltüntetni a Bérlemény azonosítóját, a befizetendő számla sorszámát, valamint a Bérló nevét. Fentiek elmaradásából fakadó következmények Bérlőt terhelik.
- 5.8. Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen alapon nem gyakorolhat bérleti díj (és átalánydíj) csökkentési- vagy visszatartási jogot, ellenköveteléssel és beszámítással, a bérleti díjjal (és átalánydíjjal) szemben semmilyen esetben sem élhet.

VI. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 6.1. Bérbeadó a - bérleti díjjal és a költségekkel fedezett - bérleti időtartamra köteles a Bérleményt a jelen szerződésben foglaltak szerint a Bérló kizárólagos rendelkezésére bocsátani.
- 6.2. A Bérlemény szükségessé váló karbantartási munkálatainak elvégzése érdekében a Bérbeadó időpontot egyeztet a Bérlóval, aki köteles lehetővé tenni a Bérleménybe való bejutást a hiba elhárítása vagy a karbantartás elvégzése érdekében. Bérló köteles lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó és a karbantartást végző szakember a megkeresésétől számított egy héten belül munkanapon és munkaidőben a Bérleménybe bejuthasson.
- 6.3. Bérló felróható magatartása (különösen, de nem kizárólagosan: nem rendeltetésszerű használat; szándékos rongálás; engedély nélküli átalakítás; értesítési kötelezettség elmulasztása; lejárt esedékességű tartozás) a Bérbeadót szavatossági kötelezettsége alól felmenti.
- 6.4. Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és az ezzel egy tekintet alá eső – a Bérlőt a jelen Szerződés alapján terhelő költségek - és járulékaik erejéig Bérlónek a Bérlemény területén található vagyontárgyain a Ptk. vonatkozó rendelkezési alapján zálogjog illeti meg. Bérbeadó jogosult ennek alapján megakadályozni a zálogolt vagyontárgyaknak a Bérleményből történő elszállítását.
- 6.5. Bérbeadónak joga van a Bérleményt bármikor megtekinteni, Bérlónek kötelessége a Bérbeadó Bérleménybe történő belépését biztosítani.
- 6.6. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről a jelen szerződéssel és a Piac üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat az **Obuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság**, mint üzemeltető látja el. Az üzemeltető a Piac üzemeltetéséről Piacfelügyelet útján gondoskodik, melynek képviseletében a piacfelügyelő („**Piacfelügyelő**”) jogosult eljárni.
- 6.7. A Bérbeadó köteles elősegíteni - pl. szükséges és indokolt jognyilatkozatok megtételével - hogy a Bérló a jelen szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét teljesítse.

VII. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 7.1. A jelen Szerződés alapján Bérló jogosult, egyben köteles a Bérleménynek a jelen Szerződés szerinti használatára, bérleti díj fizetése és a Szerződésben foglalt egyéb kötelezettségei teljesítése fejében.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény belülről megfelelően kiépített. A Bérló a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a jelen szerződés megkötése előtt a Bérleményt megtekintette, annak állapotát, belső kiépítettségét, műszaki paramétereit megismerte és kifejezetten elfogadja.

- 7.2. Bérló a Bérleményt mindenkor rendeltetésszerűen, gondosan, harmadik személy(ek) vagy a Bérbeadó jogait és jogos érdekeit nem sértve, a jelen Szerződésnek megfelelő módon jogosult és köteles használni azzal, hogy Bérló felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésszegő használat következménye.

Felek rögzítik, hogy a Bérló a Bérleményt kizárólag az alábbi tevékenység céljára és az alábbi termékkörök vonatkozásában jogosult használni:

Termékkörök:

.....

Bérló köteles a Piac teljes nyitvatartási idejében a Bérleményben üzemeltetett kereskedelmi/szolgáltató egységet nyitva tartani és abban a fenti tevékenységet folytatni.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlemény fentiekől eltérő használatát és hasznosítását lényeges szerződészegésnek tekintik.

- 7.3. Bérló a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkat saját költségén a legrövidebb ésszerű határidőn belül köteles elhárítani. Felek rögzítik, hogy a Bérló felelősséggel tartozik a javítási és karbantartási munkák során igénybe vett vállalkozók munkájáért. Felek megállapodnak továbbá, hogy az elektromos hálózatot érintő javítási és karbantartási munkálatokat kizárólag a Bérbeadó által írásban jóváhagyott vállalkozóval jogosult elvégeztetni.
Amennyiben Bérló fenti kötelezettségének Bérbeadó erre vonatkozó írásos felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül sem tesz eleget Bérbeadó jogosult a munkálatok elvégzésére a Bérló költségére. Amennyiben Bérló a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hárítja el határidőben a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkat és Bérbeadó megalapozottan azt vélelmezi, hogy a helyreállítás költsége meghaladja a Bérló által letett kaució összegét Bérló súlyos szerződészegést követ el és Bérbeadó jogosulttá válik a jelen szerződés rendkívüli felmondására.
- 7.4. Bérló köteles gondoskodni a tevékenységével kapcsolatosan keletkező hulladék elszállításáról. A Bérló a Bérleményben és annak közvetlen környékén minden szemetet és hulladékot köteles folyamatosan összetakarítani és a kijelölt tárolóba helyezni. A tevékenység során keletkező hulladékot, valamint a veszélyes hulladékot a Piacfelügyelet által erre kijelölt gyűjtőhelyekre szállítva kell elhelyezni.
- 7.5. Felek rögzítik, hogy a Piac teljes területén raktározás és áruszállítás céljára kizárólag a Bérbeadó által kijelölt terület használható.
- 7.6. Bérló köteles betartani a Piacra mindenkor érvényes házirendet és nyitvatartási rendet, valamint az általa használt területen köteles betartani az érvényes tűzvédelmi és munkavédelmi szabályokat. A Bérlemény, valamint a Bérleményben használt valamennyi berendezés biztonságáért és tűzbiztonságáért a Bérló felel. A Bérlemény fűtése és hűtése kizárólag korszerű és üzembiztos elektromos készülékkel történhet, amelynek használatához a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges.
- 7.7. Bérló a Bérleményt további albérletbe nem adhatja, a bérleményt másnak át nem engedheti. Amennyiben Bérló ezt az előírást megszegi vagy a Bérlemény használatát egészben vagy részben bármilyen jogcímen vagy jogcím nélkül harmadik személy használatába engedi át, úgy Bérbeadó jogosult a jelen Szerződés rendkívüli felmondására.
- 7.8. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményben csak és kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, saját kockázatára és költségére végezhet beruházásokat, átalakítást, korszerűsítést stb. Felek rögzítik, hogy a Bérló a Bérlemény vonatkozásában végzett valamennyi munkálatból és beruházásból eredő költségeinek megtérítését a jelen Szerződés - bármely okból történő - megszűnése esetén a Bérbeadótól nem követelheti és a Bérleményre vonatkozóan tulajdonjogi igényt (pl.: ráépítés jogcímen stb.) semmilyen indokkal és körülmények között nem érvényesíthet.
- 7.9. Bérló az átalakításokkal kapcsolatos engedélykérelméhez köteles csatolni a tervezett átalakítás részletes leírását és az átalakítás tervrajzait. Felek kifejezetten rögzítik továbbá, hogy a Bérlemény szerkezetéhez történő rögzítés (pl. fúrás, szögelés, ragasztás) szintén kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával történhet. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérló a Bérleményen – különösen, de nem kizárólagosan a Bérlemény frontján – kizárólag a Bérbeadó által meghatározott egységes arculatba illeszkedő, és a Bérbeadó által írásban jóváhagyott feliratokat és grafikai megjelenéseket helyezheti el.
- 7.10. Bérbeadó jogosult követelni, hogy a jelen szerződés bármilyen módon történő megszűnése esetén Bérló a Bérleményben engedély nélkül végzett átalakításokat és beépítéseket saját költségére az eredeti állapotra visszaállítsa. Amennyiben Bérló fenti kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a helyreállítás költségeit az óvadék összegéből levonni.
- 7.11. Bérló a Bérlemény birtokának átruházásával egyidejűleg lezárt és lepecsételt borítékban átadja Bérbeadó részére a Bérlemény kulcsát, és kifejezetten felhatalmazza a Bérbeadót arra, hogy vészhelyzet esetén a Bérleménybe bejusson. Bérbeadó a lezárt boríték felnyitásáról, valamint a Bérleménybe történő bejutásról köteles jegyzőkönyvet felvenni és a Bérlőt értesíteni. Bérló a Bérlemény vonatkozásában zárcserére kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.
- 7.12. Bérló az építési, átalakítási munkák során okozott károkat saját költségén a legrövidebb ésszerű határidőn belül köteles elhárítani. Amennyiben Bérló fenti kötelezettségének Bérbeadó erre vonatkozó írásos felszólításának kézhezvételét követő egy hónapon belül sem tesz eleget Bérbeadó

jogosult a munkálatok elvégzésére a Bérló költségére. Amennyiben Bérló a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hárítja el határidőben az építési, átalakítási munkákból eredő károkat és Bérbeadó megalapozottan azt vélelmezi, hogy a helyreállítás költsége meghaladja a Bérló által letett kaució összegét Bérló súlyos szerződésszegést követ el és Bérbeadó jogosulttá válik a jelen szerződés rendkívüli felmondására.

- 7.13. Bérló az érdekkörében a Bérleményt használó személyek által okozott károkért úgy felel, mintha azokat maga okozta volna.
- 7.14. Bérló köteles megfelelő gondossággal, folyamatos figyelemmel kísérni a Bérlemény állapotát, különös tekintettel a közművek működésére és épségére. Bérló köteles minden észlelt hibát és hiányosságot a Bérbeadónak haladéktalanul írásban (elektronikus postai úton) jelenteni, kár keletkezését megelőzni, valamint a Bérleményben keletkezett bármilyen kárt enyhíteni. Ezek elmulasztása esetén Bérlőt felelősség terheli.
- 7.15. Kifejezetten tilos a Bérleménybe bármilyen veszélyes anyag bevitele, tárolása, amelynek birtoklását a hatályos magyar jogszabályok, illetve a helyi önkormányzati rendeletek tiltják.
- 7.16. Bérló saját költségén és felelősségére köteles gondoskodni a Bérlemény megfelelő őrzéséről, tisztán tartásáról és állagának megőrzéséről.
- 7.17. Bérló tudomásul veszi, hogy semmilyen indokkal és jogcímen nem jogosult a bérleti díj beszámítását, csökkentését vagy elengedését kérni.
- 7.18. Bérbeadó a Bérlőnek Bérleményben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal.
- 7.19. A bérleti időszak alatt a Bérbeadó teljes körű biztosítást tart fenn a Piacra, tűz vagy más kockázati tényező, veszély vagy előre nem látott esemény okozta veszteség vagy kár ellen.

A Bérló a saját részére és saját nevében biztosítást köthet, a Bérleményben található bútorok és ingóságok biztosítására mindenfajta kockázat ellen. A Bérló köteles a tevékenységére vonatkozóan felelősségbiztosítást és általános harmadik személyek által okozott károkért való felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti időszak alatt folyamatosan fenntartani. Felek megállapodnak, hogy a Bérlőnek be kell mutatnia az általa kötött biztosítás kötvényének eredeti példányát legkésőbb a birtokátruházás időpontjában, ezt követően pedig a Bérbeadó kérésére haladéktalanul.
- 7.20. Bérló köteles haladéktalanul bejelenteni, ha bármely, a jelen szerződés szempontjából lényeges adatában változás áll be. Az értesítés elmaradásából eredő károkért felelősséggel tartozik.

VIII. A BÉRLET MEGSZÜNÉSE

- 8.1. A jelen bérleti szerződés megszűnik:
 - ha a Szerződő felek a jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - a jelen szerződés 3.1. pontjában meghatározott határozott időtartam lejártával,
 - rendkívüli felmondással,
 - ha a Bérlemény elpusztul, vagy megsemmisül,
 - bíróság ítélete alapján vagy hatósági határozat folytán,
 - ha bármelyik fél jogutód nélkül megszűnik,
 - törvényben meghatározott más esetekben.
- 8.2. A Felek a jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással is megszüntethetik
 - a Bérbeadó részéről, ha
 - a Bérló bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérló a Bérlemény használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással nem hagy fel, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül,
 - a Bérló a jelen szerződés alapján az Őt megillető jogokat vagy kötelezettségeket a Bérbeadó értesítése nélkül harmadik személy részére engedményezi vagy átruházza, illetve a Bérleményt albérletbe adja és ezt a Bérbeadó által írásban tűzött 8 napos póthatáridőben sem orvosolja,

- a Bérló az óvadék összegének Bérbeadó általi 9.3. pont szerinti felhasználása esetén szükséges megfizetésére, illetve kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül, sem teljesíti,
- a Bérló egyéb lényeges szerződészegést követ el és a szerződészegést a Bérbeadó által írásban tűzött 8 napos póthatáridőben sem szünteti meg,

- a Bérló részéről, ha

- a Bérbeadó a *Ptk. 6:332. §* bekezdésében foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a Bérló felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.

- 8.3. Bérló visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Bérbeadó fentiekben meghatározott rendkívüli felmondása esetén, a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen követelése nincsen. Bérló kijelenti továbbá, hogy a jelen megállapodás megkötésére kifejezetten a fenti körülmények ismeretében került sor. Rendkívüli felmondás esetén a bérleti szerződés megszűnésének a napja, a rendkívüli felmondás kelte hónapjának utolsó napja, azzal, hogy amennyiben a tárgyi hónapból a rendkívüli felmondás keltéről számítva kevesebb, mint 15 nap van hátra, úgy a megszűnés napja a rendkívüli felmondás keltétől számított 15. nap.
- 8.4. Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt jegyzőkönyvben rögzített állapotban adja át Bérbeadónak.
- 8.5. Amennyiben a Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a Bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni, és a Bérlemény jogcím nélküli használata miatt a Bérbeadónál keletkező kárt, elmaradt hasznot megtéríteni. Bérló a fenti esetben kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadónak a Bérlemény kiürítésére vonatkozó felszólításának keltétől számított 7 nap elteltével Bérbeadó a Bérleményt kiürítse, onnan a Bérló tulajdonában álló ingóságokat Bérló költségére elszállíttassa és tárolja. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérbeadó egyben jogosult a Bérlemény kiürítésére vonatkozó felszólításának keltétől számított 7 nap elteltével a bérleményt lezárni, a zárat kicserélni, amellyel kapcsolatban a Bérló kijelenti, hogy a Bérbeadó fenti jogcselekményét nem tekinti birtoksértésnek, és ezzel összefüggésben valamint a Bérlemény ingóságaitól való kiürítésével összefüggésben a birtokvédelemre vonatkozó jogosultságairól (ide értve a birtokvédelmi eljárás vagy a birtokper megindítását is) kifejezetten lemond. A Bérló egyben kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott joglemondását a jelen bérleti szerződés egyéb rendelkezéseire is figyelemmel tette, és a joglemondását a bérleti szerződés egyéb rendelkezései (többek között a kölcsönösen kialakított bérleti díj összege) ellentételezik. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlemény Bérbeadó általi kiürítése esetén valamennyi kárveszélyt a Bérló visel, melyre tekintettel a Bérló tulajdonában álló ingóságokban bekövetkező esetleges károk vonatkozásában a Bérbeadó mindennemű felelőssége kizárt.
- 8.6. Bérló nem viheti el a Bérleménybe a Bérbeadó engedélye alapján beépített és az állag sérelme nélkül el nem távolítható beépítéseit, azokat a bérlet megszűntekor Bérbeadónak át kell adnia és azokért megtérítési igénnyel sem léphet fel.
- 8.7. Bérlót a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetére sem illeti meg cserehelyiség, kártalanítás, illetve elhelyezési kötelezettsége a Bérbeadónak nincs.
- 8.8. Bérló jelen szerződés aláírásával lemond a Bérleményre vonatkozóan birtokvédelemről minden olyan esetre vonatkozóan, amikor a jelen szerződés bármely okból megszűnik. Bérló egyúttal feljogosítja és felhatalmazza Bérbeadót arra, hogy a Bérló önkéntes teljesítésének hiányában a Bérleményt – akár a zárat cseréje útján – maga, jogos önhatalommal birtokba vegye, illetve megakadályozza azt, hogy a Bérló a Bérleményt tovább használja, továbbá jogosult a Bérlemény közüzemi szolgáltatásait felfüggeszteni.

IX. ÓVADÉK

- 9.1. Felek rögzítik, hogy a Bérló két havi Bérleti díjnak megfelelő, mindösszesen _____, - Ft, azaz _____ forint óvadékot („Óvadék”) köteles a Bérbeadó részére megfizetni jelen szerződés aláírásával egyidőben. Bérló az Óvadékot a Bérleményben esetleg keletkező rongálások, elmaradt bérleti, közüzemi átalánydíjak, közös költség, Bérloi károkozás elhárításának, eredeti állapot helyreállításának költsége stb. fedezésére fizeti meg. Az Óvadék összege nem kamatozik.
- 9.2. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérló előzetes hozzájárulása nélkül teljes egészében vagy részben az óvadékot felhasználni, amennyiben a Bérló valamely fizetési kötelezettségének határidőben - ideértve a póthatáridőt is - nem tesz eleget. A Bérbeadó az Óvadék felhasználásáról, köteles a Bérlőt az Óvadék felhasználását követő 10 napon belül, postai úton, írásban értesíteni.
- 9.3. Abban az esetben, ha az Óvadék összege részben vagy egészben felhasználásra kerül, úgy a Bérló az erről történt Bérbeadói értesítés kézhezvételét követő 15 (tizenöt) banki napon belül köteles az Óvadék összegét, ha annak teljes összege felhasználásra került a 9.1. pontban meghatározott összegben megfizetni, vagy ha csak részben került felhasználásra a 9.1. pontban rögzített összegre kiegészíteni. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen kötelezettségét nem teljesíti, a Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.
- 9.4. Az Óvadék a szerződés megszűnését követő 30 napon belül jár vissza, levonva ebből az esetlegesen fennmaradó, addig ki nem fizetett bérleti, közüzemi díjat, károkat, költségeket stb. az alábbi feltételek maradéktalan teljesülése esetén:
- Bérló a Bérleményt és annak összes kulcsát közösen felvett jegyzőkönyv alapján Bérbeadónak visszaszolgáltatta,
 - Felek megállapították és elszámolták a Bérlőt terhelő eredeti állapot helyreállításának költségeit,
 - Felek megállapították és Bérló megfizette a nem rendeltetésszerű használat kapcsán felmerült károk összegét,
 - az Óvadékból esetlegesen visszautalandó összeg esetén Bérló közölte a bankszámlaszámát.
- 9.5. Amennyiben Bérló a Bérlemény visszaszolgáltatásánál nem jelenik meg, vagy a fent meghatározott igazolásokat nem adja át, vagy az elszámolást egyéb módon hátráltatja vagy megkísérli ellehetetleníteni, ezzel kifejezetten elfogadja a Bérbeadó által jóhiszeműen megállapított költségeket.
- 9.6. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén jogosult az Óvadék teljes összegét kötbér jogcímén megtartani.

X. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 10.1. Felek rögzítik, hogy a Bérló tulajdonosi szerkezetének bármilyen módon történő megváltoztatásához (különösen, de nem kizárólagosan: üzletrész átruházása, új tag belépése, stb.) minden esetben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérló a jelen szerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit harmadik személyre nem ruházhatja át, bérlokijelölési jog a Bérlőt nem illeti meg.
- 10.2. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen szerződéstől történő elállásra kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a *polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény* rendelkezéseit fogadják el irányadónak.
- 10.3. Amennyiben a Bérbeadó egy vagy több esetben nem ragaszkodik a jelen szerződésben foglalt valamely kötelezettségvállalás teljesítéséhez, az nem tekinthető úgy, mintha az által lemondott volna az adott kötelezettség szerződészerű teljesítéséről általában vagy a szerződésszegés miatti jogorvoslatról. Minden joglemondásnak kifejezettnak és írásbelinek kell lennie.
- 10.4. Jelen szerződés akkor is érvényes, ha bármelyik rendelkezése érvénytelen, hatálytalan, vagy bíróság azzá nyilvánítja. Az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést a szerződő felek szerződéskötéskori szándékának leginkább megfelelő rendelkezéssel haladéktalanul pótolni kell.

- 10.5. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésénél cégeként eljáró képviselőik teljes hatályú cégjegyzési jogosultsággal, illetve megfelelő meghatalmazással rendelkeznek, magánszemélyként pedig szerződéskötési joguk korlátozva nincs, felnőtt cselekvőképes személyek.
- 10.6. Felek rögzítik és a Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó képviselője, az **Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság** (székhely: 1033 Budapest, Mozaik utca 7., adószám: 15846028-2-41, KSH statisztikai számjel: 15846028-8411-322-01, képviseli: **Krébesz Dániel, igazgató**) a jelen szerződés megkötésére, valamint a szerződéssel és a Bérleménnyel kapcsolatos valamennyi jognyilatkozat megtételére a Bérbeadótól – mint a Bérlemény tulajdonosától – teljes körű meghatalmazással rendelkezik.
- 10.7. Felek az e szerződésből eredő jogvitákat kötelesek egymás közötti tárgyalással rendezni. Amennyiben ezek nem vezetnek eredményre, Felek alávetik magukat hatáskörtől függően a Bérbeadó székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességének.
- 10.8. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos értesítéseket - különös tekintettel a rendes, rendkívüli felmondásra – írásban kötelesek megtenni. A Szerződéssel kapcsolatos értesítések és közlések akkor tekinthetők a másik Féllel közöltnek, amennyiben azt a Felek írásban teszik meg és azt személyesen vagy postai küldemény formájában (tértivevényes levélben) kézbesítik, vagy a Bérló esetében a Bérló jelen szerződésben rögzített e-mail címére kézbesítik.
- 10.9. A Felek bármely értesítési címük esetleges változásáról haladéktalanul írásban értesítik egymást. Mindaddig, amíg a címváltozásról a közlő Fél megfelelő módon nem értesítette a másik Felet, a korábbi címre kézbesített küldeményt megfelelően kézbesítettnek kell tekinteni.
- 10.10. A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi adat, információ üzleti titkot képez, erre tekintettel kötelesek a szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutott, megismert adatot, információt üzleti titokként korlátlan határidővel megőrizni. Az üzleti titok megőrzéséért Felek polgári és büntető jogi felelősséggel tartoznak.
- 10.11. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a – jelen Szerződés aláírásakor hatályos – *Ptk.*, *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény*, valamint a *Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének a vásárcsarnokok, a piacok és az üzletközpontok létesítéséről és működésük rendjéről szóló 19/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelete* az irányadó.

Szerződő felek jelen 3 (három) eredeti példányban készült szerződést, áttanulmányozását követően, mint közös akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 202.....

**Budapest Főváros III. kerület Óbuda-
 Békásmegyer Önkormányzata**
 képviselőjében eljáró **Óbuda-Békásmegyer Piac
 Igazgatóság.**
 képviseli: Krébesz Dániel, igazgató
 Bérbeadó

 ügyvezető
 Bérló

Melléletek:

1. számú melléklet – Piac helyszínrajz
2. számú melléklet – Alaprajz és műszaki leírás