

Abony Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740 Abony, Kossuth tér 1.

18-17/2014/JT

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. augusztus 28-i nyílt üléséről

Napirend: A Piac-Vásárcsarnokban (Abony, Kossuth tér 5-7. hrsz. 859/4 hrsz) található üzlethelyiség bérbeadására beérkezett pályázat elbírálása

191/2014.(VIII.28.) számú képviselő-testületi határozat
a Piac-Vásárcsarnokban (Abony, Kossuth tér 5-7. hrsz. 859/4 hrsz) található üzlethelyiség bérbeadására beérkezett pályázat elbírálására

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, az Abony Város Önkormányzatának Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 13/2007. (IV. 12.) sz. önkormányzati rendelet 10. § (1-2) bekezdése, továbbá az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 14/2007. (IV. 12.) számú önkormányzati rendelete alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Kossuth tér 5-7. szám alatti Piac-Vásárcsarnokban lévő P 03/2 jelzésű, 41 m² alapterületű üzlethelyiséget bérbe adja az Abovíz Kft-nek (*Adószám:* 24302502-2-13., székhely:2740. Abony, Vasút dűlő 19. képv. id. Vízner Sándor) határozatlan időre 61.500,-Ft+Áfa/hó bérleti díj ellenében.
2. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a határozat mellékletét képező bérleti szerződést, azzal hogy a bérleti szerződés 3.3.2. pontjában a bérlő által fizetendő óvadék összegét 3 havi bruttó bérleti díj összegben határozza meg valamint a szerződés 7.1. pontjában a biztosítás kötvényt minimális értékét 500.000.- Ft/évben állapítja meg.
3. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Romhányiné dr. Balogh Edit polgármestert a határozat mellékletét képező bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

A végrehajtásban közreműködik:

Településfejlesztési Osztály

4. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az egységes arculat kialakítása érdekében a P-03/2 üzlethelyiség befejező munkálataival kapcsolatos egyeztetések lefolytatására a Településfejlesztési osztály munkatársát jelöli ki. A hosszú távú bérbeadás biztosítása érdekében az üzlethelyiség kialakításának költségeiből, a felhasznált anyagok és munkadíjak értékéből, egy év bérleti díj (738.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 937.260,-Ft) kerül jóváírásra.

5. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Hivatalt szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Balogh Pál jegyző

A végrehajtásban közreműködik:

Településfejlesztési Osztály

Gazdasági Osztály

A határozatról értesül:

Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

Parti Mihály alpolgármester

dr. Balogh Pál jegyző

Kelemen Tibor aljegyző

Valamennyi Osztályvezető

ifj. dr. Tóta Áron ügyvéd

Abovíz Kft.

K.m.f.

Romhányiné dr. Balogh Edit s.k.
polgármester

Dr. Balogh Pál s.k.
jegyző

Kivonat hitelélül:

Abony, 2014. augusztus 29.

Csajbók Zsuzsanna
j.kv.

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

Mely létrejött egyrésről

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhely: 2740 Abony, Kossuth tér 1.

képviseli: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

törzsszám: 730259

adószám: 15730253-2-13

KSH szám: 15730253-8411-321-13

mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

cégnév: Abovíz Kft.

székhely: Abony, Vasút dűlő 19.

képviseli: id. Vízner Sándor

cégjegyzékszám: 13-09-163310

adószám: 24302502-2-13

bankszámla szám: 10300002-10595052-49020011

mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő)

– együttesen Felek, vagy Szerződő Felek – között az alulírott helyen és időben jelen Bérleti szerződésben (továbbiakban: Szerződés) meghatározott feltételekkel:

1./ Bérlemény:

- 1.1. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a saját beruházásában Abony Város belvárosában a tulajdonát képező Abony belterület 859/4 hrsz alatt felvett, természetben 2740 Abony, Kossuth tér 5-7. szám alatt található ingatlanon Piacsarnokot (továbbiakban: Piacsarnok) épített. Bérbeadó – bérleti jog értékesítése nélkül - bérbe adja a Bérlő pedig bérbe veszi a Piacsarnokon belül található önálló ingatlanak nem minősülő alábbi üzlethelyiséget (továbbiakban: **Bérlemény**) jelen bérleti szerződés (továbbiakban: Szerződés) rendelkezései szerint.
- 1.2. A Szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt és a Piacsarnokon belüli elhelyezkedését rögzített, jelen Szerződés tárgyát képező Bérlemény
Címe: 2740 Abony, Kossuth tér 5-7.
Piacsarnokon belüli megjelölése, száma:
Alapterülete: 41 m²
Funkció: kiskereskedelmi üzlet (a továbbiakban: Bérlemény, vagy Üzlet)
- 1.3. Bérlő kijelenti, hogy megismerte a Piacsarnok alaprajzát, ezen belül ismeri, hogy a Bérlemény hol helyezkedik el, és ennek ismeretében köti meg a jelen Szerződést. Felek rögzítik hogy a bérlemény megtekintése után tudomásul veszik hogy a hatósági engedélyek kiváltásához befejező munkálatok elvégzése szükséges.
- 1.4 Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről elfogadott és az egész Piacsarnok külső és belső megjelenéséhez illeszkedő portálon a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül

nem változtathat. Amennyiben ezt a kötelezettségét a Bérő akár kisebb mértékben is megszegi, Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással felmondani.

1.5 Felek rögzítik, hogy Bérő természetes személy, illetve gazdálkodó szervezet Bérő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

1.6 Bérő vállalja hogy:

- bérleti szerződésben, valamint jogszabályban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítését,
- a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- a hasznosításban – a Bérővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

2./ A szerződés időtartama

Felek jelen Szerződést **határozatlan időtartamra** kötik meg, azzal, hogy jelen szerződést a hatályba lépéstől számított 24 hónapon belül egyik fél sem mondhatja fel rendes felmondással. A szerződés hatályba lépésétől számított 24 hónap elteltével bármely szerződő fél jogosult a másik félhez címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel indoklás nélkül a szerződést felmondani.

3./ A bérleti díj és egyéb költségek viselése:

Felek rögzítik, hogy a Bérő az általa használt Bérlemény után az alábbi összegeket, díjakat, költségeket köteles megfizetni:

- **bérleti díj,**
- **közös üzemeltetési költség**
- **óvadék**
- **saját üzemeltetési költség**
- **üzlethelyiség kialakítása (szerelvényezés, festés, hatósági engedélyekben foglaltak teljesítése)**

A Bérő bármely fizetési kötelezettsége minden esetben a Bérbeadó bankszámlájára történő jóváírás napjával vagy a Bérbeadó pénztárába készpénzben történő befizetés napjával tekintendő teljesítettnek.

Késedelmes fizetés esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamat kerül felszámításra.

3.1. Bérleti díj

3.1.1. A bérleti díj mértéke: 1500,- Ft + ÁFA/m²/hónap, azaz ezeröttszáz forint + Áfa/m²/hó
Esedékessége: havonta előre, legkésőbb a tárgy hónapot megelőző hónap utolsó napjáig.

A Bérő bérleti díj fizetési kötelezettsége jelen Szerződés aláírása napjától kezdődik és Bérő köteles jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérbeadó részére az első havi bérleti díjat megfizetni.

3.1.2. A bérleti díj mértéke naptári évente korrigálásra kerül, a Magyarországon alkalmazott hivatalos éves fogyasztói árindex alapján minden év január 1. napjával. A bérleti díj korrigálására első alkalommal a jelen Szerződés hatályba lépését követő év január 1. napjával kerülhet sor.

Abban az esetben, ha a bérleti díj változtatását képező index később kerül közlésre, úgy Bérbeadó jogosult a kiszámlázott bérleti díj és az index alapján változtatott bérleti díj közötti különbözetet visszamenőlegesen kiszámlázni, melyet a Bérelő ennek megfelelően köteles viselni.

Az indexálást követően a Szerződés szerint érvényes bérleti díjról Bérbeadó írásban értesíti Bérlelőt, mely tájékoztatás a már emelt összeget tartalmazó számla mellékletét is képezheti. A díjváltozás érvényességéhez a Bérelő hozzájáruló nyilatkozatára nincs szükség.

3.1.3. A Bérelő fizetési kötelezettsége csak akkor tekinthető teljesítettnek, ha a bérleti díj a Bérbeadó pénztárába készpénzben befizetésre került, vagy banki átutalás esetén, a Bérbeadó számláján az összeg jóváírása megtörtént.

3.2. Közös üzemeltetési költség

Bérelő köteles a Bérlemény alapterülete után számított közös üzemeltetési költség fizetésével a Piacsarnok üzemeltetési költségeihez hozzájárulni.

3.2.1. A Piacsarnok üzemeltetési költségei:

- a) Minden olyan költség, amely indokoltan a Piacsarnok működését szolgálja, beleértve, de nem kizárólagosan a külső és belső közös területekre vonatkozó szolgáltatások és berendezések díját, úgy mint közös területek fenntartási, javítási, felújítási, takarítási költségei, közös használatú területek és helységek elektromos áram-, gáz-, víz, szennyvíz-költségei, fűtés-hűtés, központi légkondicionálás költségei, szellőzés, a hangosbemondó és központi zeneszolgáltatás fenntartási és használati költségei, közös területre jutó adók, az épület-dekoráció, az épülethez tartozó területek, parkolók, kert, zöldterület területrendezésének, valamint tisztántartásának, a növényzet és zöldfelület kezelésének költségei, a Piacsarnok egészének marketing költségei.
- b) Egészségügyi és biztonsági előírások által megkívánt tisztítások, csatornatisztítás, szemetszállítás, kártevőirtás, vízszolgáltatási-, és csatornadíjak, közterület takarítás, a Piacsarnok közös használatú területein és helységekben megfelelő világítás biztosítása a Piacsarnok nyilvános részein, udvarban, átjáróban, indokolt mértékben a szomszédos épülettel való összeköttetéseknel is.
- c) A Piacsarnok karbantartása, fenntartása, felújítás, adminisztrációja során felmerülő költségek, gondnoki, hasonló szolgáltatások díja, a Piacsarnok általános őrzésvédelemének, a Piacsarnok központi tűzjelző berendezése fenntartásának, működtetésének, felújításának költségei, a Piacsarnok technikai személyzetének díja.

3.2.2 A Bérleményre jutó közös üzemeltetési költség meghatározása alapjául az egyes üzletek alapterületének és az üzletek által elfoglalt összes alapterület egymáshoz és a Piacsarnok területéhez viszonyított aránya szolgál. A jelen Szerződés aláírása időpontjában Bérbeadó által előre kalkulált üzemeltetési költség: 5000,- Ft + ÁFA/hónap, azaz ötezer forint + ÁFA/hónap.

- 3.2.3. Bérló az üzemeltetési költséget tárgy hónapot megelőző hónap utolsó napjáig előre köteles megfizetni az Bérbeadó által kiállított számla ellenében.
Az üzemeltetési költséget Bérló a jelen Szerződés aláírásának időpontjától kezdődően köteles viselni.
- 3.2.4. A kalkulált üzemeltetési költségek és a tényleges költségek közötti eltérések elszámolására a tárgyévet követő május 31. napjáig kerül sor.
Amennyiben a tényleges költségek meghaladják az előre kalkulált költségeket Bérló köteles Bérbeadó részére a következő hónapban a különbözetet megfizetni.
Amennyiben Bérló túlfizetésben van, úgy jogosult a túlfizetés összegét a következő időszak üzemeltetési költségeibe beszámítani.
Felek megállapodnak, hogy az üzemeltetési költség pontos összegét, az üzemeltetési költség fizetésének módját a Bérbeadó egyoldalúan jogosult meghatározni.

3.3. Óvadék

3.3.1. Óvadék

Jelen szerződésben szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérló szerződéskötési kötelezettségének biztosítására óvadékot fizet a Bérbeadó részére a jelen Szerződés aláírása napján. Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha a Bérló a jelen okiratban meghatározott bérleti díj vagy más összeg, díj fizetésére vonatkozó kötelezettségét megszegi úgy a Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással egyoldalúan megszüntetni és ebben az esetben a Bérló által megfizetett óvadék, mint kár általány Bérbeadót illeti meg. Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha a Bérló szerződésszegése okán a Bérbeadót olyan mértékű kár éri, melyet nem fedez a Bérló által megfizetett óvadék, úgy a Bérbeadó jogosult az óvadékot meghaladó kárát érvényesíteni a Bérlóval szemben.

- 3.3.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló által fizetendő óvadék összege: 3 havi bérleti díj +Áfa.

- 3.3.3. Az óvadékból a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan a Bérló felé fennálló követeléseit (bérleti díj, közös üzemeltetési költség) járulékos költségek, kártérítés vagy kártalanítást érvényesíteni, ha a Bérló a fizetési kötelezettsége teljesítésével 8 napon túli késedelembe esik.

- 3.3.4. Bérbeadó írásban tájékoztatja Bérlőt az óvadék felhasználásáról és egyidejűleg felszólítja, hogy az óvadékot a szerződés szerinti összegre egészítse ki a felhasználásról szóló Bérbeadói értesítésnek a Bérló részére történő megküldésétől számított 8 napon belül. Ha a Bérló a felszólításnak nem tesz határidőben eleget, vagy ha az óvadék összegét a Bérló a fentieknek megfelelően nem egészíti ki, az a Bérbeadó rendkívüli felmondási jogát alapozza meg.

- 3.3.5. A fentiek szerint igénybe nem vett óvadékot a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül köteles Bérbeadó a Bérlónek visszafizetni.
Bérló tudomásul veszi, hogy az óvadék összege után a Bérbeadó kamatot nem fizet.

3.4. Saját üzemeltetési költség

- 3.4.1. Bérő a Bérlemény üzemeltetési költségét (víz, gáz, áram, őrzésvédelem stb.) önálló fogyasztásmérőkkel mért díjait a szolgáltatók felé közvetlenül köteles megfizetni, vagy ha erre technikailag nincs mód, úgy a Bérbeadón keresztül
- 3.4.2. A Bérlemény egyéb külön mérőórával nem mérhető üzemeltetési költségeit Bérő a Bérbeadó részére köteles megfizetni, melynek összegét. Bérbeadó egyoldalúan jogosult meghatározni Bérőre, vagy a Bérleményre vonatkoztatva.

4./ Üzleti Profil

- 4.1. Bérő kijelenti, hogy a Bérleményben Pékáru és savanyúság árusítási tevékenységet fog folytatni. Bérő a Bérleményben folytatott tevékenységet/profil kizárólag az Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg.
- 4.2. Bérő kijelenti, hogy az Üzlet tervezett elnevezése:
- 4.3. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről profilvédelmet nem élvez, így a Piacsarnokban lévő üzletek tulajdonosainak, illetve bérőinek személye változhat, melynek során a Bérbeadó más hasonló tevékenységet folytató Bérőnek is jogosult a Piacsarnokon belül bérleményeit bérbe adni, értékesíteni, mellyel kapcsolatban Bérő semmilyen követeléssel vagy igénnyel nem léphet fel Bérbeadóval szemben.

5./ A Bérleménnyel kapcsolatos rendelkezések:

- 5.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményt a Bérbeadó a Szerződés aláírását követő 15 napon belül adja a Bérő részére birtokba.
Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben a jelen Szerződésben meghatározott tevékenységet a birtokba vételtől számított 15. napon belül megkezd, az üzletet megnyitja.
- 5.2. A birtokbaadás feltétele:
- Bérő jelen okiratban meghatározott, a birtokbaadásig teljesítendő első fizetési kötelezettségeit megfizesse Bérbeadó részére,
 - a Bérő a jelen okiratban megjelölt óvadékot Bérbeadó részére megfizeti,
 - a Bérő a közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatát az ingatlan kiürítésére és elhagyására vonatkozóan Bérbeadó részére átadja.
- 5.3. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény átadásakor a Bérő és a Bérbeadó jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik:
- a birtokba lépés időpontját,
 - a Bérlemény műszaki állapotát,
 - a Bérbeadó által beépített tartozékok leltárát,
 - a Bérleményhez tartozó mérőórák állását.
- 5.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény átadáskori állapotáról a jegyzőkönyv mellékletét képező fényképfelvételeket készítenek.

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a birtokbaadási jegyzőkönyvben nyilatkozik arról, hogy a Bérleményben milyen átalakítási munkálatokat kíván végezni, illetve melyek azok a beruházásai, amelyek állagsérelem nélkül nem távolíthatók el a Bérleményből.

- 5.5. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges az olyan munkálatok elvégzéséhez, amelyek az állag sérelem nélkül el nem távolíthatók a Bérleményből, így például falak áthelyezése, burkolatok lerakása, mennyezet átalakítása, fűrése, megbontása, galéria kialakítása, stb.. A Bérbeadó jóváhagyása nélkül végzett átalakítási munkálatot a Bérbeadó felhívására a Bérló köteles azonnal megszüntetni, és az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- 5.6. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményben a Bérló által beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, berendezések, tárgyak (továbbiakban tartozékok) a szerződés bármilyen okból és bármilyen időben történő megszűnésekor a Bérbeadó tulajdonába kerülnek minden további ellenszolgáltatás, ellenérték nélkül.
Bérló nem hivatkozhat arra, hogy beruházásait hosszabb időre tervezte és e vonatkozásban kártérítési és egyéb igényekkel nem léphet fel.
- 5.7. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény kialakítását a szerelvényezés, festés, hidegburkolás, fűtés, villany, víz és könnyűszerkezetes válaszfal kiépítése tekintetében a Bérló végzi, költsége a 191/2014. (VIII. 28.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltaknak megfelelően részben a Bérlót és részben a Bérbeadót terheli. A felhasznált anyagok és munkadíjak értékéből, egy év bérleti díj (738.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 937.260,-Ft) kerül jóváírásra a Bérló számára. A beépítésre kerülő anyagok a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.
Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény a többi Üzlettel egységes, Bérbeadó által meghatározott arculatának kialakítása a Bérló feladata, Bérló köteles viselni ennek költségeit. Bérló köteles a Bérlemény kialakításánál az Üzletben folytatott tevékenységre vonatkozó hatósági előírásokat is figyelembe venni. Bérló a többi Üzlettel egységes kialakítástól csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával térhet el.
- 5.8. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló által beépített minden tartozék, így az állagsérelem nélkül el nem bontható minősített beruházások karbantartása, javítása, szükség szerinti cseréje a Bérló kötelezettsége, ugyancsak a Bérló kötelezettsége a Bérlemény műszaki állapotának megőrzése, a Bérlemény karbantartása.
- 5.9. Bérló nem jogosult a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleményt albérletbe adni, vagy a Bérlemény használati jogát más módon harmadik személynek átengedni.
- 5.10. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót vagy képviselőjét megilleti a Bérleménybe való belépés joga. Ezen túl a Bérbeadót megilleti a Bérleménybe való belépés joga akkor is, ha a Bérleményt új vevőnek vagy új Bérlónek történő bemutatás vagy javítás, felújítási cél érdekében mutatja be harmadik személynek.
- 5.11. Bérlónek a Bérleményben folytatott tevékenységét mindenkori a vonatkozó jogszabályoknak, előírásoknak, a Működési rendnek megfelelően kell végeznie. Bérló köteles a tevékenységét úgy végezni, hogy azzal másoknak a lehető legkevesebb kellemetlenséget okozzon, illetőleg másokat (különösen bérlóket, tulajdonosokat,

vásárlókat stb.) a lehető legkevesbé zavarjon (ideértve pl. az általa okozott zajt, illetve környezetszennyezést).

- 5.12. A Bérelőnek gondoskodnia kell a Bérlemény folyamatos tisztántartásáról. Bérelő nem helyezhet el dolgokat a Bérlemény területén kívül.
- 5.13. Bérelő tevékenységét a Piacsarnok Működési rendjének – különös tekintettel az árumozgás, továbbítás, illetve az ezen, tevékenységek elvégzésére kijelölt időszak betartására - megfelelően köteles végezni.
- 5.14. Bérelő köteles a Bérleményt a bérleti időszak teljes hossza alatt jó állapotban tartani, az általa okozott, illetve észrevett károkat, hibákat, hiányosságokat saját költségén a kár felmerülése, észrevételét követő 5 (öt) napon belül kijavítani. Abban az esetben, ha a Bérelő azt elmulasztja, a Bérbeadó jogában áll a Bérleménybe belépnie, és ott a szükséges javítások elvégzéséről gondoskodni a Bérelő költségén, illetve ha a kár, hiba, hiányosság jelentős mértékű vagy kisebb mértékű, de ismételten fordul elő, a bérleti jogviszonyt a Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja.
- 5.15. Bérelő kötelezi magát arra, hogy a Bérleményben folytatott tevékenység gyakorlásához szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját költségén beszerez, és tevékenységét csak a hatályos jogszabályi előírások és érvényes engedélyek birtokában az előírások betartásával kezdi meg, illetve végzi.
- 5.16. Bérelőt terheli a felelősség és neki kell megfizetni minden olyan bírságot és büntetést - függetlenül attól, hogy azt rá, vagy a Bérbeadóra vetették ki - amely a Bérlemény használatával, az abban folytatott tevékenységgel, a vonatkozó jogszabályok megszegésével, illetve az engedélyekben foglalt feltételek nem teljesítésével kapcsolatban merül fel.

6. Bérlemény használata, karbantartása

Bérelő a Bérleményt kizárólag a jelen Szerződésben meghatározott tevékenység folytatására használhatja.

- 6.1. A Bérlemény és a Piacsarnok közös használatú helységeinek használatára vonatkozó szabályokat jelen Szerződésben foglaltakon kívül a Piacsarnok Működési rendje tartalmaz, mely a jelen Szerződés *3. számú Melléklete*.
Bérelő tudomásul veszi, hogy a Piacsarnok Működési rendjében foglalt szabályokat köteles betartani. A szabályok megsértése a Piacsarnok Működési rendjében rögzített szankciót vonhatja maga után, illetve Bérbeadó jogosult jelen Szerződést rendkívüli felmondással felmondani.
Bérelő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a Piacsarnok Működési rendjének egy példányát a Bérbeadótól átvette, annak tartalmát ismeri, s a Szerződést a Piacsarnok Működési rendjében rögzített szabályok ismeretében köti meg.
- 6.2. Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony fennállása alatt képviselőjén vagy meghatalmazottján keresztül folyamatosan ellenőrizni, hogy a Bérelő a Szerződésben vállalt kötelezettségeit betartja.
- 6.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Piacsarnok közös területeit a Bérbeadó kizárólagos hasznosítása alatt állnak, azok használatára, hasznosítására, átalakítására, a

használatuk korlátozására a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult.

Bérlő a közös használatú területeken, helyiségekben a legnagyobb gondosság mellett rendeltetésszerűen a Szerződésben rögzített korlátozásokat betartva használhatja. A Bérlő a Bérleményben és a közös használatú helyiségekben, területeken okozott kárért teljes anyagi felelősséggel tartozik.

- 6.4. Bérbeadó köteles gondoskodni a Piacsarnok központi berendezéseinek, közös használatú területeit, helyiségeit folyamatosan tisztítani, karbantartani, a szükséges felújítását elvégezni.. Bérlő a Bérbeadó által végzett karbantartási munkálatokat túrni köteles.
- 6.5. A Bérleménnyel kapcsolatos szükségessé váló karbantartási, javítási munkálatok elvégzése a Bérlő kötelessége és költsége.
- 6.6. Bérlő köteles a Bérbeadó felé írásban jelezni a Bérleményben folytatott bármilyen átalakítási munkálat vagy karbantartási munkálatot azzal, hogy átalakítási munkálatot csak akkor kezdheti meg, ha ahhoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megkapta.
- 6.7. Bérlő a Bérleményében végzett munkálatok során köteles betartani a Bérbeadó útmutatásait, valamint a Piacsarnok Működési rendjének irányadó szabályait. Bérlő vállalja, hogy a munkálatok kivitelezésére szerződött vállalkozók, alvállalkozók nevét írásban bejelenteni Bérbeadónak elfogadásra. A Bérbeadó jogosult kizárni bármelyik vállalkozót, alvállalkozót és ebben az esetben a Bérlő köteles másik személyt megnevezni a Bérbeadónak elfogadásra. A Bérlő kötelezi magát arra, hogy csak olyan felekkel szerződhet a Bérleményében folytatott munkálatok kivitelezésére akiket a Bérbeadó előzetesen elfogadott.
A Bérlő a szükséges munkálatokat Bérleményben saját költségen végzi.
Bérlő kizárólagosan felel mind a Bérbeadóval, mind 3. személlyel szemben olyan a Bérleményével, a Piacsarnokban vagy a más bérleményben, üzletben bekövetkezett, illetve a Bérbeadónak és 3. személynek okozott kárért, amely az általa végzett munkálatok következtében merült fel.
Bérlő saját költségén és a munkálatok megkezdése előtt köteles megszerezni minden olyan hatósági és egyéb engedélyt, amely szükséges átalakítási, javítási, karbantartási munkálatok elvégzéséhez.

Bérlő egyedül felelős a rá vonatkozó minden biztonsági előírás, követelmény vagy biztonsági intézkedés betartásáért beleértve a tűzbiztonsági intézkedések betartását, tűz esetén a helyiségek kiürítéséért. A Bérlő által bizonyos rendszerek pl.: légkondicionálás, elektromos áram, vízvezeték stb. Bérleményben való felszerelésének megtervezésével megbízott szakemberek kötelesek előzetesen konzultálni a Bérbeadóval, illetve a Piacsarnok üzemeltetőjével annak érdekében, hogy a Bérleményben végrehajtott fenti munkálatok ne okozzanak kárt, fennakadást, illetve kompatibilisek legyenek a Piacsarnok rendszerével. A tervezett munkálatokat a Piacsarnok üzemeltetőjének, illetve a Bérbeadónak előzetesen írásban jóvá kell hagynia. Ha a Piacsarnok üzemeltetője vagy a Bérbeadó úgy ítéli meg, hogy a tervezett munkálatok zavart, kárt okozhatnak a Piacsarnok központi rendszereiben, úgy jogukban áll változtatásokat előírni, amelyeket a Bérlő köteles végrehajtani. A Bérlő kötelessége konzultálni a Bérbeadóval, és a Piacsarnok üzemeltetőjével, az

építési munkálatok során felhasznált anyagok, illetve a bejáratú cégábrá elhelyezését, megvilágítását illető kérdésekben. Nézetkülönbség esetén a Bérbeadó álláspontja az irányadó. A Bérbeadó a munkálatokhoz csak I. osztályú minőségű anyagokat használhat fel.

7. Biztosítás

7.1. Bérbeadó a Bérlemény birtokbavételétől kezdődő időszakra a bérleti jogviszony fennállásának teljes tartalmára az alábbi biztosítási szerződések megkötésére és érvényben tartására vállalkozó kötelezettséget:

- Minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítás, olyan vagyontárgyakra, amelyek a Bérbeadó tulajdonában vannak, hogy amelyek megóvásáért a Bérbeadó felelősséggel tartozik.
- A biztosítást a Bérbeadó új értéken köteles megkötni, és köteles gondoskodni a biztosítási összegek értékállóságáról.
- A biztosításnak ki kell terjednie a Bérlemény teljes helyreállítási költségére is.
- A Bérbeadó köteles bérbeadói és általános felelősségbiztosítást kötni személyi sérülés és vagyoni károk esetére. A kötvénynek 500.000,- Ft/év kártérítési értékhatárra kell szólnia.

7.2 A biztosítási kötvényt olyan biztosítónál kell és olyan formában kiváltani, amely a Bérbeadó által előzetesen elfogadásra került. Bérbeadó legkésőbb a Bérlemény birtokbavételekor köteles átadni Bérbeadónak a biztosításról szóló igazolásokat.

7.3. Ha a Bérbeadó elmulasztja a jelen okiratban rögzített bármely biztosítási szerződés megkötését vagy annak érvényben tartását, úgy az a Bérbeadó rendkívüli felmondási jogát alapozza meg.

8. A Szerződés megszűnése, felmondása

8.1. Jelen Szerződés megszűnik a Felek által aláírt közös megegyezéssel történő megszüntetést tartalmazó okirat rendelkezése szerint, ha valamelyik fél 3 hónapos felmondási idővel rendes felmondással, vagy ha valamelyik fél – a másik fél súlyos szerződésszegése miatt - írásbeli nyilatkozatával rendkívüli felmondással a szerződést felmondja.

8.2. Rendkívüli felmondás a Bérbeadó részéről:

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó az írásbeli felszólításában megjelölt határidőt követően az alábbi esetekben rendkívüli felmondással megszüntetheti jelen Szerződést.

- Ha a természetes személy Bérbeadó meghal,
- Jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal szemben csődeljárás, illetve felszámolási eljárás indul,
- Ha a jogi személy vagy jogi személlyel nem rendelkező gazdasági társaság Bérbeadó ellen vagyonára zálogjogot telepítenek vagy más kötelezettség bejegyzésére jogerős bírósági határozat született,
- A Bérbeadó saját maga ellen indít csődeljárását vagy felszámolási eljárást,
- A Bérleménynek a Bérbeadó hozzájárulása nélküli átalakítása

- Egyéb lényeges kötelességszegés, ha a Bérelő a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti.
- A jelen Szerződésben meghatározott egyéb esetekben.
- Ha a Bérelő a bérleti díj, üzemeltetési költség, vagy egyéb jelen Szerződésben meghatározott díj, költség fizetésére vagy az óvadék kiegészítésére megállapított időpontig nem tesz eleget a fizetési kötelezettségének, s a Bérelő a Bérbeadó által küldött írásos felszólításban biztosított további 8 (nyolc) napos határidőben sem teljesít, a Bérbeadó további 8 (nyolc) napon belül írásban felmondhatja a jelen bérleti Szerződést.

8.3. Bérbeadó az írásbeli felszólításában megjelölt határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet az alábbi esetekben:

- az üzlet megjelölt profiljának a Bérbeadó hozzájárulását mellőző megváltoztatása, kiegészítése, megszüntetése,
- a Szerződés szerinti zálogjog érvényesítésének megakadályozása vagy Bérelői tartozás alatt a Bérleményben levő eszközöknek az eltávolítása ide értve az eltávolítás megkísérlését is,
- a rendeltetésszerű használat követelményének vagy a Piacsarnok Működési rendjében foglalt előírások megsértése, melynek következtében a Bérbeadótól nem várható el a Szerződés fenntartása,
- a Bérlemény területén a Bérbeadó által végzendő javítási, karbantartási munkák elvégzésének megakadályozása,
- a Bérleményben fogyasztott energia mérésére szolgáló és a Bérlemény területén levő mérő óráknak az energia szolgáltató általi leolvasásának megakadályozása
- a Bérleménynek a Bérbeadó hozzájárulása nélküli albérletbe adása más személynek a Bérleménybe történő befogadása,
- Bérelőt terhelő biztosítás kötési vagy karbantartási kötelezettség elmulasztása,

9. Rendkívüli felmondást megelőző intézkedések

9.1. Ha a Bérelő magatartása szolgál a rendkívüli felmondás alapjául a Bérbeadó köteles a Bérelőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésével vagy megismétlésével való tartózkodásra írásban felszólítani.

9.2. A rendkívüli felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a Szerződés fennállását nem lehet elvárni. A rendkívüli felmondást írásban kell közölni. A Bérelő súlyos szerződésszegése esetén a Bérbeadó jogosult a Bérlemény haladéktalan bezárására és annak a Bérelő általi további használatának a megakadályozására. Felek megállapodása alapján a Bérbeadó elsődlegesen abban az esetben jogosult erre, ha ezzel a Bérelőnek a Bérbeadóval szemben fennálló lejárt pénzügyi kötelezettségei további növekedése megakadályozható, illetve a rendeltetésszerű használat követelményének vagy a Piacsarnok Működési rendjében foglalta előírások súlyos megsértése a Bérbeadó megítélése szerint olyan mértékű, hogy a Bérbeadó üzleti érdekei csak ilyen módon biztosíthatóak.

10. Felmondási határidő

10.1. Ha a rendkívüli felmondás alapjául a Bérelő (ide értve a Bérleményben dolgozó munkavállaló megbízottjait is) fentiekben megjelölt magatartása szolgál, a rendkívüli

felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

- 10.2. Ha a rendkívüli felmondás alapjául a Bérelő (ideértve a Bérleményben dolgozó munkavállalóit, megbízottait is) magatartása szolgál - különösen, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól nem lehet elvárni a Szerződés fenntartását - a rendkívüli felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

11. A kártérítés

Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen Szerződést a Bérbeadó felmondással jogszerűen mondja fel, a Bérelő köteles megtéríteni a Bérbeadó részére a jelen szerződésnek a határozott idő letelte előtti megszűnéséből eredő valamennyi kárát, és az elmaradt bérleti díjakat.

12. A bérlemény kiürítése:

- 12.1. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésével a Bérelő birtoklásához való jogosultsága megszűnik. Ezen jogáról való lemondást a Bérelő, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget vállalja a szerződés aláírásával.
- 12.2. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményt a szerződés megszűnése napján kiüríteni, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitakarított állapotban a Bérbeadónak átadni.
- 12.3. A Bérlemény átadás-átvételéről a Bérelő és a Bérbeadó képviselői közös jegyzőkönyvet vesznek fel.
A jegyzőkönyv aláírásakor a Bérelő köteles visszaadni a Bérbeadó részére a Bérlemény összes kulcsát. A Bérelő késedelmes kiköltözése esetén a késedelem napjaira a bérleti díjnak megfelelő összeg kétszeresét, mint használati díjat köteles megfizetni a Bérbeadó részére a kiköltözése napjáig. A Bérelő a Bérleménybe beépített - az állagsérelme nélkül el nem távolítható felszereléseit - a Bérleményből sem a bérlet időtartama alatt, sem annak lejártakor nem viheti el és azok kompenzációjára nem jogosult.
- 12.4. A Bérelő az okirat aláírásával tudomásul veszi, amennyiben a kiköltözésre vonatkozó kötelezettségének önként nem tesz eleget, a közjegyzői okiratban foglalt kötelezettségvállalás alapján végrehajtási eljárásra kerülhet sor. A közjegyzői okirat elkészítésének költségét a Bérelő viseli és a közjegyzői okirat egy eredeti példányát a Bérelő a jelen szerződését követő 8 munkanapon belül, de legkésőbb a Bérlemény birtokba vétele előtt köteles a Bérbeadónak átadni. A Bérelő amennyiben elmulasztja a Bérbeadónak átadni a közjegyzői okiratot úgy az a Bérbeadó rendkívüli felmondását alapozza meg.
- 12.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, szünetelése esetén nem tarthat igényt a Bérbeadó általi elhelyezésre, cserehelyiségre, elhelyezéséről a Bérelő maga köteles gondoskodni.

13./ Záró rendelkezések

13.1 Kapcsolattartó személyek:

A Bérő részéről:

Név: Magyarné Nagy Nóra

Értesítési cím: 2740. Abony, Kossuth tér 1.

Telefon: 06-53/360-832

Fax: 06-53/360-832

E-mail: abony@abyon.hu

A Bérbeadó részéről:

Név:

Értesítési cím:

Telefon:

Fax:

E-mail:

- 13.2 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés az aláírásának napján válik érvényessé és lép hatályba azzal, hogy ha valamelyik fél jelen okiratot később ír alá, úgy az érvényesség és hatályba lépés napja az utolsó aláírás napjával egyezik meg.
- 13.3. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak üzleti titoknak minősülnek, így annak tartalmáról bármelyik fél csak a másik fél írásba foglalt hozzájárulásával adhat információt harmadik személy részére.
- 13.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő jogvita esetére hatáskörtől függően kikötik a Ceglédi Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 13.5. Bérő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével ruházhatja át ezen bérleti Szerződésből eredő bármely jogát vagy kötelezettségét. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésben foglalt jogait nem terheli meg.
- 13.6. Abban az esetben, ha a Bérő jogi személy, a bérlet időszak teljes hossza alatt köteles fenntartani a bérleti szerződés napján fennálló tulajdonosi viszonyokat ugyanabban a jogi személyi formában, illetve abban bekövetkezendő változásokhoz a Bérbeadó előzetes írásos beleegyezésére van szükség.
- 13.7. Bérbeadónak jogában áll ezen bérleti szerződésben foglalt jogait átruházni, megterhelni és a zálogosítás feltételével elzálogosítani abban az esetben, ha az nem sérti a Bérő jogait.
- 13.8. Bérbeadó jogosult jelen szerződésből fakadó bármely jogát, vagy a jogok egy csoportját, vagy a jogok összességét egyoldalú jognyilatkozattal harmadik személy részére átruházni. Ezen jövőbeni jog- átruházáshoz a Bérő a Szerződés aláírásával hozzájárul.
- 13.9. Bármely, a Bérbeadót megillető joggal, igénnyel való nem élés, a jognak nem gyakorlása nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó ezen jogáról, igényéről lemondott volna. Az a tény, hogy a Bérbeadó a Bérő által részére teljesített fizetéseket elfogadja, nem

jelenti azt, hogy a Bérbeadó bármilyen őt megillető jogos igényéről a Bérlóvel szemben lemondana. Semmilyen Bérbeadói magatartás - kivéve az erre vonatkozó egyértelmű írásbeli jognyilatkozatot - nem minősül a Bérbeadót megillető jogról való lemondásnak.

- 13.10. A Szerződés csakis kizárólag a Felek által együttesen aláírt okirattal módosítható. A Szerződés bármely részének érvénytelensége nem érinti a teljes Szerződés érvénytelenségét. Egyes rendelkezések esetleges érvénytelenségét úgy kell kezelni, mintha azon rendelkezések létre sem jöttek volna, és a Felek azon érvénytelen kikötések nélkül is megkötöttnek tekintik a Szerződést.
- 13.11. Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az 1993. évi LXXVIII törvénynek a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelkezései valamint az Abony Város Önkormányzat 14/2007. (IV.12) sz. rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló rendelkezései az irányadóak.
- 13.12. Minden értesítés, melyet a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan az egyik Szerződő Fél a másiknak küld megfelelően átadottnak, illetőleg kézbesítettnek számít, ha az személyesen kézbesítették vagy a szerződésben megjelölt székhely/lakóhely címre elküldték.
- 13.13. Amennyiben a jelen Szerződésben megadott adatokban változás következik be, arról a változásról az érintett fél késedelem nélkül köteles írásban tájékoztatni a másik felet. A rendkívüli felmondást minden esetben tértivevényes vagy ajánlott levélben kell közölni a másik féllel.
Amennyiben a levelet postai tértivevénnyel a jelen szerződésben meghatározott vagy megadott Bérloi vagy Bérbeadói címre küldték meg, a levél második kézbesítési megkísérlését követő 5. napon a felek kézbesítettnek tekintenek, abban az esetben is, ha a levelet a posta nem tudta bármilyen okból kézbesíteni.

Jelen Szerződést Szerződő Felek elolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag 6 eredeti példányban írtak alá, melyből 3 példány átvételét Bérló és 3 példány átvételét Bérbeadó aláírásával elismeri.

Kelt.: Abony, 2014. év hó napján

.....
Abony Város Önkormányzata
Bérbeadó

.....
.....
Bérló

Mellékletek:

1. sz. Melléklet: Alaprajz
2. sz. Melléklet: Bérlemény műszaki leírása
3. sz. Melléklet: Piac-vásárcsarnok üzemeltetési szabályzat (Működés rendje)