

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(üzlethelyiségre, határozott időtartamra)

A jelen bérleti szerződés (a „Szerződés”) alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

(1) Kispest Kft.
székhely: 1192 Budapest, Ady Endre út 7. G. ép. fszt
cégjegyzékszám: 01-09-921931
adószám: 14828768-2-43
statisztikai számjel: 14828768-6812-113-01
képviseli: Horváth Gyula
mint bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”); és

(2) [Cégnév]
székhely:
cégjegyzékszám:
statisztikai számjel:
képviseli:
mint bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”)

A Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: „Felek”.

1. A Szerződés tárgya

1.1. A Bérbeadó a Budapest Főváros XIX. Kerület Kispest Önkormányzat képviselő-testülete által, 2025. november 27. napján meghozott 287/2025 (XI.27.) és 288/2025 (XI.27.) számú határozatai és az azok alapján kötött Feladatellátási és Vagyonkezelési Szerződések alapján vagyonkezelésébe vett, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott Belterület, 162301/9 hrsz. alatt nyilvántartott kivett piactér, természetben a 1191 Kossuth téri piac 47. szám alatt elhelyezkedő, 26 m² alapterületű üzlethelyiség.

1.2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az üzlethelyiséget annak a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott berendezéseivel és tartozékaival együtt, üzlet céljára.

1.3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az üzlethelyiség a jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és megfelel a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az üzlethelyiségre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

2. A szerződés hatálya

2.1. A bérleti jogviszony a napjától-ig tartó 5 éves határozott időtartamra jön létre. A szerződés nem automatikusan hosszabbodik meg, de a felek közös megállapodással tárgyalhatnak további határozott idejű meghosszabbításról. A Felek a határozott időtartam lejártá előtt 2 hónappal bármelyik fél kezdeményezésére egyeztetnek arra vonatkozóan, hogy az üzlethelyiség vonatkozásában kívánnak-e újabb határozott időtartamra egymással bérleti szerződést kötni. A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségeit a bérlő köteles megfizetni. A közjegyzői okirat megléte a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okiratnak tartalmaznia kell a kiköltözési nyilatkozatot.

2.2. A Bérlőnek az üzlethelyiség használatával kapcsolatos jogai és kötelezettségei attól kezdve állnak fenn, amikor a Bérbeadó az üzlethelyiséget a Bérlő birtokába átadta, ennek napját – amennyiben az nem a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik – a Felek külön jegyzőkönyvben rögzítik. A Bérleti díj és az egyéb díjak, költségek a Bérlő felé a birtokba adástól kezdődően kerülnek felszámításra.

3. A Bérleti Díj, Biztosíték, Egyszeri térítési díj (Szerződéskötési díj)

3.1. Az üzlethelyiség bérleti díja havi Ft, azaz forint („Bérleti Díj”), amely a birtokátruházás napjától kezdődően, az üzlethelyiség tényleges használatától függetlenül, havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig fizetendő, a Bérbeadó banknál vezetett, számú bankszámlájára történő átutalás útján. A havi Bérleti Díjról a Bérbeadó a tárgyhónap első napjáig kiállítja és megküldi számláját a Bérló részére. A Bérló fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, amikor az átutalt összeget az átutalásra megjelölt számláján jóváírták.

3.2. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj – a szerződéskötés naptári évének kivételével – minden naptári év február 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által az előző naptári évre vonatkozóan közzétett éves fogyasztói árindex (az előző év decemberéhez képest) mértékével emelkedik, az euró magyarországi bevezetését követően – az Eurostat által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex (HICP) alapulvételével indexálják. Az emelés külön írásbeli értesítés nélkül, az emelt összegű számla megküldésével válik érvényessé. Amennyiben az index negatív, a bérleti díj nem csökken.

3.3. A jelen Szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására Bérló a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg biztosítékként átadott a Bérlőnek 6 (hat) havi bruttó Bérleti Díjnak megfelelő összegű biztosítékot (a „Biztosíték”). A Biztosíték a jelen Szerződés megszűnése esetén visszajár, azonban a Bérbeadó jogosult abból a Szerződéssel kapcsolatos igényeit közvetlenül kielégíteni. A Biztosíték után nem illet meg kamat a Bérlőt. A Bérbeadó jogosult a biztosítékot elkülönített számlán kezelni. Az óvadék a Bérbeadó részéről akkor használható fel, ha a Bérló a helyiséget nem tiszta, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban hagyta el, bérleti, illetve közüzemi díjjal, járulékos költséggel tartozik, továbbá az önkormányzatnak egyéb kárt okoz. Az óvadék felhasználható abban az esetben is, ha a bérleti szerződés a bérló hibájából, vagy egyoldalú kezdeményezésére egy éven belül szűnik meg. A bérleti szerződés megszűnését követően a fel nem használt óvadék a helyiség átadás-átvételét követően 30 napon belül a volt bérló részére – kamat felszámítása nélkül – visszafizetésre kerül. A licitálás során kialakult havi bérleti díj hatszorosának megfelelő összegű biztosítékot a szerződés megkötése előtt kell a Bérbeadó részére átutalni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11719001-22487191 sz. bankszámlára átutalás útján. A teljesítést igazoló bizonylatok a bérleti szerződés mellékletét képezik. Az óvadékot minden évben ki kell egészíteni az inflációval, külön értesítésre.

3.4. Bérbeadó jogosult a Bérló első használatba vételéért egyszeri térítési díjat kérni, amelynek az összege 200.000 Forint + ÁFA, azaz kétszázezer Forint + ÁFA. Az egyszeri térítési díj a bérleti jogviszony megszűnését követően nem jár vissza. A Bérló köteles az egyszeri térítési díjat a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11719001-22487184-00000000 számú bankszámlájára átutalás útján a bérleti szerződés megkötését megelőzően megfizetni. A teljesítést igazoló bizonylatok a bérleti szerződés mellékletét képezik.

3.5. A bérleti díjon felül a bérló viseli a helyiség egyedi mérő szerinti vagy felosztott közüzemi díjait (villany, víz, gáz stb.), valamint a helyiségre jutó közös költséget (ideértve különösen a takarítást, közös világítást, hulladékelszállítást és egyéb üzemeltetési költségeket).

4. Birtokátruházás, az üzlethelyiség használata

4.1. A Bérbeadó napján köteles az üzlethelyiség birtokát a Bérlóre átruházni. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az üzlethelyiségben felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokbaadással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket.

4.2. A birtokátruházás napjától a Bérló viseli az üzlethelyiség közüzemi díjait és egyéb költségeit. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlethelyiség áram fogyasztásmérő közüzemi szerződést köt és a mérőórát a saját nevére átíratja. A Bérbeadó a birtokátruházásról szóló jegyzőkönyv aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Bérló az üzlethelyiségben található áramfogyasztás ügyében a közüzemi mérőórát a saját nevére átírassa. A bérbeadó nem járul hozzá, hogy a bérló az üzlethelyiséget székhelyként, fióktelepként

a cégjegyzékbe bejegyeztesse (azonnali hatályú felmondáshoz vezet). A Bérelő kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a bérleményhez tartozó közüzemi mérőórákra vonatkozóan – a bérlemény használatával összefüggésben – a közüzemi szolgáltatóknál tájékoztatást, adatokat (beleértve a számlaegyenleget, a fogyasztást, a fennálló tartozást és a szerződéses viszony fennállását) kérjen és kapjon a bérleti jogviszony fennállta alatt, valamint a szerződés megszűnését követő 12 hónapig.

4.3. A Bérelő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult és köteles az üzlethelyiséget folyamatosan, rendeltetésszerűen, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és hatósági előírások betartásával kizárólag üzlet céljára használni, amelyhez a Bérbeadó is hozzájárult. A tevékenység folytatásához szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Bérelő kötelezettsége. Az üzlethelyiségben más tevékenységet folytatni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

4.4. A Bérelő köteles az üzlethelyiség állagát megóvni, ideértve az üzlethelyiség tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. A Bérelő felelős az üzlethelyiség használatára és tevékenységére vonatkozó valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáért. A Bérelő a Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül nem végezhet építkezést, átalakítást, elektromos berendezés felszerelést. A Bérelő köteles a tevékenységi körének megfelelő tűzveszélyességi osztályba sorolás alapján Tűzvédelmi Szabályzatot elkészíttetni, tűzoltó készüléket készenlétbe helyezni és azokat 6 havonta ellenőriztetni, a Bérbeadó kötelezettsége az Erősáramú berendezések 40/2017 (XII. 4.) NGM rendelet szerinti időszakos Villamos Biztonsági Felülvizsgálata (VBF), továbbá az MSZ HD 60364 szabványsorozat szerinti áramütés elleni védelem felülvizsgálata (ÉVF), és az 54/2014 BM sz. rendelet és MSZ HD 60364 /MSZ 1600/ szabványsorozatok szerinti tűzvédelmi és szabványossági felülvizsgálatának (EBF) elvégzése. Tűzveszélyes, robbanásveszélyes anyagot a piac területén tárolni tilos. A Bérelő semminemű olyan tevékenységet nem végezhet, ami a környezet állapotát veszélyezteti vagy szennyezi. Veszélyes hulladékot kommunális tárolóban elhelyezni tilos. A piac területére gépkocsival csak a piac rendeletben meghatározott módon árubeszállítás céljából lehet behajtani, legfeljebb 30 percig, parkolni tilos.

4.5. A korszerűsítési és felújítási munkákat a Bérbeadó végzi saját költségén. A Bérelő ilyen munkát csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, és a felek a hozzájáruláskor külön megállapodnak a költségek viseléséről és az esetleges érték-növekedés elszámolásáról.

4.6. A Bérelő jogosult az üzlethelyiség utcai frontját érintő, a jelen Szerződés 2. sz. mellékletében meghatározott átalakítási munkákat saját költségén elvégezni; az ezzel kapcsolatos engedélyek és hozzájárulások beszerzése a Bérelő felelőssége. A Bérelő az üzlethelyiségen egyéb átalakítási munkákat nem végezhet, az üzlethelyiséget albérletbe nem adhatja. A Bérelő a Szerződés megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki az üzlethelyiséget bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

5. A bérleti szerződés felmondása, megszűnése

5.1. A jelen Szerződést bármelyik fél rendes felmondással, indokolás megszüntetheti 3 hónapos felmondási idővel. Amennyiben a Bérelő a szerződésben meghatározott határozott időtartam lejárta előtt egyoldalúan felmondja a Szerződést (kivéve a Polgári Törvénykönyv szerinti azonnali felmondási jog gyakorlását), köteles a Bérbeadó részére egyéves bérleti díjnak megfelelő összegű kötbért fizetni. A kötbér mértéke a felmondás időpontjában érvényes havi bruttó bérleti díj tizenkét (12) szorososa. A felek közös megegyezéssel eltérhetnek a kötbér e mértékétől, azonban ilyen esetben is legalább három (3) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű kötbér fizetésére köteles a Bérelő. A kötbér a szerződés megszűnését biztosítékaként szolgál, és nem zárja ki a Bérbeadó további kárigényének érvényesítését.

5.2. Bármelyik fél jogosult a fenti .1. ponton túlmenően azonnali hatállyal felmondani a Szerződést az alábbi esetekben:

(a) ha a másik féllel szemben jogerősen végrehajtási, csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, vagy ha a másik fél végelszámolásáról dönt;

(b) ha a másik fél a Szerződésből eredő lényeges kötelezettségét nem teljesíti, az elmulasztott határidő leteltét követően adott megfelelő, legalább 15 napos póthatáridőben sem. Lényeges szerződésszegésnek minősül különösen a Bérleti Díj vagy egyéb fizetési kötelezettség elmulasztása, és az üzlethelyiség rendeltetésellenes vagy nem a Szerződés céljának megfelelő használata (engedély nélküli átalakítás), továbbá ha a Bérlet az üzlethelyiségbe más személyt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül befogad vagy a bérleti jogot harmadik félnek átengedi. A felek a jelen azonnali hatályú felmondás jogát kiterjesztően értelmezik.

5.3. A Bérlet a szerződés megkötésekor köteles átlátható szervezetnek minősülni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdése szerint. Amennyiben a Bérlet a szerződés hatálya alatt – különösen tulajdonosi szervezetében bekövetkező változás következtében – már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a szerződést az Nvt. 11. § (12) bekezdése alapján kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja. A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az átláthatóság elvesztése a jelen szerződésben rendkívüli felmondási okként kerül rögzítésre. A Bérlet haladéktalanul, de legkésőbb az átláthatóság elvesztésétől számított 8 napon belül köteles a Bérbeadót írásban értesíteni, és erről hitelt érdemlő bizonyítékot (pl. NAV-határozat, cégbírósági bejegyzés, vagy egyéb hivatalos irat) csatolni. A szerződés az átláthatóság elvesztésének napján automatikusan megszűnik, amennyiben a Bérbeadó nem él a felmondási jogával; a megszűnés időpontját a Bérbeadó az átláthatóság elvesztését megállapító hivatalos irat alapján állapítja meg. A szerződés megszűnése esetén a Bérlet köteles a Bérletményt a megszűnés napjától számított 15 napon belül rendeltetészerű állapotban visszaadni, a Bérbeadó pedig jogosult az óvadékból a fennálló tartozásokat (beleértve az esetleges kötbért vagy kártérítést) közvetlenül kielégíteni. Az Nvt. rendelkezéseibe ütköző szerződéses rendelkezés semmis.

5.4. A Szerződés megszűnése esetén a Bérlet köteles az üzlethelyiséget a Bérbeadónak visszaadni, a rendeltetészerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az üzlethelyiség birtokának a Bérletre történő átruházásakor fennálló állapotban. Ha a Bérlet az üzlethelyiséget a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakította, a Bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani. A Bérlet köteles a kifizetett közüzemi számlákról „0”-ás tartozást igazoló nyilatkozatokat átadni. Amennyiben a Bérlet a megszűnés napjáig nem üríti ki az üzlethelyiséget, köteles a jogcím nélküli használat idejére a bérleti díj kétszeresét (használati díj + kötbér) fizetni. Ha a Bérlet nem teljesíti a kiürítést, a Bérbeadó jogosult azt a Bérlet költségére elvégezni, és az ingóságokat zálogként őrizni.

5.5. A Bérbeadót zálogjog illeti a Bérleti Díj és a költségek erejéig a Bérletnek az üzlethelyiségben található vagyontárgyain, és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha a Bérlet kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a Bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

5.6. A Szerződés megszűnése esetén a Bérlet a saját költségén felszerelt, és az üzlethelyiség állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti. Minden egyéb átalakítás, fejlesztés a Bérbeadó tulajdonát képezi, és a Bérlet ezért külön kártalanítást, ellenértéket nem követelhet.

5.7. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

6. Kártérítési felelősség

6.1. A Bérlet a Szerződés megszegésével (különösen a Bérletmény nem rendeltetészerű használatával, állagának megrongálásával, túlzott igénybevételével, engedély nélküli átalakítással vagy a visszaadáskori állapotromlással) a Bérbeadónak okozott kárt köteles megtéríteni. A kártérítés mértéke a ténylegesen bekövetkezett vagyoni hátrány teljes összegére terjed ki, beleértve a helyreállítási költségeket, az elveszett

hasznát (pl. a Bérlemény használhatatlansága miatti elmaradt bérleti díj), valamint a káresemény elhárításával és bizonyításával felmerült indokolt költségeket A Bérbeadó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződészegés ellenőrzési körén kívül eső, elháríthatatlan körülmény miatt következett be, amely a Szerződésalkötéskor nem volt előrelátható.

7. Egyéb rendelkezések

7.1. A Felek megállapodnak, hogy a Szerződésből eredő jognyilatkozatokat (különösen felmondás, díjfizetési felszólítás, szerződészegés miatti figyelmeztetés, kártérítési igény) elsődlegesen ajánlott tértivevényes levélben vagy futárszolgálattal (kézbesítési igazolással) kell megküldeni a Szerződésben megjelölt címre.

Kiegészítő módon elfogadják az elektronikus kézbesítést is az alábbi e-mail címekre:

Bérbeadó:@.....hu

Bérlő:@.....hu

Az elektronikus Értesítés akkor minősül kézbesítettnek, ha

- a) a küldő automatikus visszaigazolást kap az elküldésről,
- b) vagy a címzett az e-mailt megnyitja (olvasási visszaigazolás alapján),
- c) vagy a küldést követő ötödik munkanapon (kézbesítési vélelem).

Ha a címzett az elektronikus Értesítést nem veszi át vagy nem olvassa el, a Bérbeadó jogosult a papír alapú küldeményt is megküldeni, és ebben az esetben a papír alapú kézbesítési vélelem az irányadó. A címváltozást a másik Félnek haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül írásban be kell jelenteni; a bejelentés elmulasztása esetén a régi címre/ e-mailre küldött Értesítés is szabályszerű.

7.2. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő bármely jogvita – amennyiben az az egyszerűsített polgári per tárgyi és értékhatári feltételeinek megfelel – egyszerűsített polgári per keretében kerül elbírálásra a Pp. Nyolcadik/A. részében foglalt szabályok szerint. Tudomásul veszik és elfogadják, hogy ebben az eljárásban kötelező a jogi képviselőt, az eljárás nem különül perfelvételi és érdemi tárgyalási szakaszra, a kereset nem kapcsolható össze más keresettel, továbbá nincs helye kereset- vagy ellenkérelem-változtatásnak, beavatkozásnak, viszontkeresetnek, beszámításnak, eljárás szünetelésének, tárgyalás vagy meghallgatás tartásának, csatlakozó fellebbezésnek és felülvizsgálatnak; kizárólag okirati és szakértői bizonyításnak van helye (új szakértő kirendelése vagy szakvélemény-kiegészítés nélkül); az írásbeli ellenkérelem benyújtásának határideje a keresetlevél kézbesítésétől számított 15 nap (nem hosszabbítható), a bíróság az ellenkérelemre adott felhívás kiadásától számított 30 napon belül hoz ítéletet, az ítélet elleni fellebbezésnek 8 napos határideje van és kizárólag az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy a jogszabály téves alkalmazására alapozható; a bíróság soron kívül jár el, általános intézkedési kötelezettségének határideje legfeljebb 8 nap. A Felek kijelentik, hogy e kikötést önkéntesen, tájékozottan fogadták el, és az a Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

7.3. A felek a jelen szerződésből eredő minden jogvita eldöntésére – az illetékességi szabályok által lehetővé tett mértékben – a Budapest XVIII. és XIX. kerületi bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

7.4. A Felek a jelen szerződést négy, egymással szó szerint egyező példányban állították ki, amelyek mindegyike teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. A szerződés (.....) oldalból áll.

A Felek kijelentik, hogy a szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen okiratban foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, és azt jóváhagyólag aláírják.

7.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a vonatkozó ágazati jogszabályok, valamint a Budapest Főváros XIX. Kerület Kispest Önkormányzatának tulajdonában lévő piacok működési rendjéről szóló Üzemeltetési Szabályzat rendelkezései az irányadóak. Amennyiben a Szabályzat megváltozik, a megváltozott rendelkezések irányadóak.

Kelt:

.....
Bérbeadó

.....
Bérlő

Én, Dr. Erőss Attila 1192 Budapest, Bercsényi u. 5. 4. a. szám alatti székhelyű ügyvéd

(KASZ: 36083411) készítettem és ellenjegyzem a jelen okiratot Budapest városában 2026.hó „.....” napján.