

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 határozatait és az azok alapján kötött Feladatellátási és Vagyongazdálkodási Szerződések alapján vagyongazdálkodásába vett, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott Belterület, 160773 hrsz. alatt nyilvántartott kivett piactér, természetben 1192 BUDAPEST XIX KER., GUTENBERG KÖRÚT 17., Wekerlei Kispiacon található a W/3 jelű, 17,37 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú 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, lottózó 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 2026.06.01. napjától 2031.06.01-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 100.000 Ft, azaz százezer forint („Bérleti Díj”), amely a birtokátruházás napjától kezdődően, az üzlethelyiség tényleges használatától függetlenül, havonta előre, a tárgyhónap 20. napjáig fizetendő, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11719001-22487184-00000000 számú bankszámlájára történő átutalás vagy készpénz megfizetése útján. A havi Bérleti Díjról a Bérbeadó a tárgyhónap 10-ig kiállítja és megküldi számláját a Bérő részére. A Bérő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, amikor az átutalt összeget a Bérbeadó 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 Bérő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg biztosítékként átad a Bérbeadónak 600 000 Ft, azaz hatszázezer forint- 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 Bérőt. A Bérbeadó jogosult a biztosítékot elkülönített számlán kezelni. Az óvadék a Bérbeadó részéről akkor használható fel, ha a Bérő a helyiséget nem tiszta, nem kiürített, nem kifestett, nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban hagyta el, bérleti, illetve közüzemi díjjal, járulékos költséggel tartozik, továbbá az önkormányzatnak egyéb kárt okozott. Az óvadék felhasználható abban az esetben is, ha a bérleti szerződés a bérő hibájából, vagy egyoldalú kezdeményezésével kerül felmondásra. A bérleti szerződés megszűnését követően a fel nem használt óvadék a helyiség átadás-átvételét követően 30 napon belül a volt bérő részére – kamat felszámítása nélkül – visszafizetésre kerül. A pályázat 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 Bérő 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 Bérő 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 bérő 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 2026. június 1. napján köteles az üzlethelyiség birtokát a Bérőre 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 Bérő viseli az üzlethelyiség közüzemi díjait és egyéb költségeit. A Bérő 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 Bérő az üzlethelyiségben található áramfogyasztás ügyében a közüzemi mérőórát a saját

nevére átírassa. A bérbeadó nem járul hozzá, hogy a bérlő az üzlethelyiséget székhelyként, fióktelepként a cégjegyzékbe bejegyeztesse (azonnali hatályú felmondáshoz vezet). A Bérlő 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 Bérlő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult és köteles az üzlethelyiséget folyamatosan, rendeltetésszerűen, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és hatósági előírások betartásával kizárólag a lottózó üzlet céljára használni, amelyhez a Bérbeadó is hozzájárult. A tevékenység folytatásához szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Bérlő kötelezettsége. Az üzlethelyiségben más tevékenységet folytatni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

4.4. A Bérlő köteles az üzlethelyiség állagát megővni, ideértve az üzlethelyiség tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. A Bérlő felelős az üzlethelyiség használatára és tevékenységére vonatkozó valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáért. A Bérlő a Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül nem végezhet építkezést, átalakítást, elektromos berendezés felszerelést. A Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő felelőssége. A Bérlő az üzlethelyiségen egyéb átalakítási munkákat nem végezhet, az üzlethelyiséget albérletbe nem adhatja. A Bérlő 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, indoklás nélkül megszüntetheti 3 hónapos felmondási idővel. Amennyiben a Bérlő a szerződésben meghatározott határozott időtartam lejártá 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) szerese. A felek közös megegyezéssel eltérhetnek a kötbér mértékétől, azonban ilyen esetben is legalább három (3) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű kötbér fizetésére köteles a Bérlő. A kötbér a szerződésszegés biztosítékeként szolgál, és nem zárja ki a Bérbeadó további kárigényének érvényesítését.

5.2. Bármelyik fél jogosult a fenti 5.1. 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 szerkezetében 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, cégbírósi 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 Bérleményt a megszűnés napjától számított 15 napon belül rendeltetésszerű 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 rendeltetésszerű 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 Bérlemény nem rendeltetésszerű használatával, állagának megrongálásával, túlzott igénybevételevel, 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 szerződésszegés ellenőrzési körén kívül eső, elháríthatatlan körülmény miatt következett be, amely a Szerződéskötéskor nem volt előre látható.

7. Egyéb rendelkezések

7.1. A Felek megállapodnak, hogy a Szerződésből eredő jognyilatkozatokat (különösen felmondás, díjfizetési felszólítás, szerződésszegés 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 képviselet, 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 irányadók. Amennyiben a Szabályzat megváltozik, a megváltozott rendelkezések irányadók.

Kelt:

.....
Bérbeadó

.....
Bérlő

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

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