

A HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI

I. A HELYISÉGBÉRLETI DÍJ FIZETÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Lehel Csarnokban található és a bérlet tárgyát képező helyiségre (a továbbiakban: HELYISÉG) a Felek között létrejött helyiségbérleti szerződésben (a továbbiakban: SZERZŐDÉS) nem szabályozott kérdésekben a jelen ÁSZF rendelkezéseit kell alkalmazni.
2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a SZERZŐDÉSBEN meghatározott bérleti díj és a közös üzemeltetési költség a tárgyév december 31-ig érvényes. Ezen időpontot követően minden évben január 01-ei visszamenőleges hatállyal, legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett és a tárgyévet megelőző évre vonatkozó un. inflációs ráta + 5% mértékig a Bérbeadó a bérleti díjat jogosult megemelni, amely tényről köteles a Bérlelőt írásban értesíteni. Az itt meghatározott mérték feletti bérleti díj emelésére a Felek közös megegyezése alapján kerülhet sor, a bérleti és az üzemeltetési díjakat befolyásoló tényezők figyelembevételével.
3. Ha a közüzemi díjak év közbeni növekedési üteme az előzőek szerinti inflációs ráta növekedési ütemét legalább 10%-kal meghaladja, akkor Bérbeadó a növekedést a közös üzemeltetési költségben év közben is arányosan érvényesítheti, valamint emelkedhet a közös üzemeltetési költség év közben a Lehel Csarnok üzemeltetése körébe tartozó szolgáltatásokra vonatkozó jogszabályi rendelkezések módosulásának alapján is. A közös üzemeltetési költség mértékének módosulásáról Bérbeadó írásban köteles értesíteni a Bérlelőt.
4. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díjat és a közös üzemeltetési költséget a helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt akkor is fizetnie kell, ha a tevékenységét a saját érdekkörében felmerült bármely ok miatt szünetelteti, azt nem gyakorolja.
5. A HELYISÉGRE vonatkozó bérleti díjat a SZERZŐDÉS megkötésétől számítottan kell fizetni. Első alkalommal a Bérlelőnek a SZERZŐDÉS aláírásával egyidejűleg kell a Bérbeadó által kibocsátott első számla alapján és a SZERZŐDÉSBEN meghatározott időtartamra vonatkozó bérleti díjat megfizetni.
6. Amennyiben a SZERZŐDÉSBEN a Felek ettől eltérően nem állapodnak meg, a helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének feltételeként, legkésőbb a szerződéskötést megelőző napig Bérelő köteles a bérleti díj fizetésének biztosítására szolgáló óvadékot és az üzemeltetési díj fizetésének biztosítására szolgáló óvadékot is megfizetni a Bérbeadó részére a SZERZŐDÉSBEN meghatározott összegben, vagy az óvadékok együttes összegét bankgarancia formájában biztosítani.
7. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bankgarancia akkor megfelelő, ha az a Bérbeadó nevére van kiállítva, az óvadékoknak megfelelő összegre vonatkozik, a Bérelő számlavezető bankja részéről került kiállításra, korlátozás nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan, és igénybe vehető a SZERZŐDÉS időtartamát követő 30 (harmincadik) naptári napig.
8. Fentieken túlmenően a garanciát nyújtó banknak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Bérbeadó első írásbeli felszólítására, a jogviszony vizsgálata nélkül és a Bérelő esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, 5 (öt) banki napon belül kifizeti Bérbeadónak a garanciában megjelölt összeget. A garanciában a banknak egyértelműen

utalnia kell arra, hogy az korlátozás nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan.

9. Az óvadékok összegének megfizetése a SZERZŐDÉS megkötésekor esedékes és a bérleti jogviszony létrejöttének elengedhetetlen feltétele. Amennyiben Bérelő az óvadékok összegét a SZERZŐDÉS megkötésével egyidejűleg nem fizeti meg, úgy Bérbeadó jogosult a HELYISÉGET más személy részére bérbe adni.
10. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a SZERZŐDÉS megkötésének napján lép a HELYISÉG birtokába, attól kezdve szedi annak hasznait és viseli annak terheit.
11. A Bérelő a helyiségbérleti díjat és a közös üzemeltetési költség összegét havonta, egy összegben, a számlán megjelölt fizetési határidőben köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A fizetés készpénz befizetési megbízással, vagy átutalással, a számlán feltüntetett bankszámlára történhet.
12. A fizetés minden esetben a Bérbeadó számláján történő jóváírás napjával számít teljesítettnek.
13. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő nem jogosult semmilyen követelését a Bérbeadóval szemben a SZERZŐDÉS alapján fennálló tartozásából levonni vagy kiegyenlíteni, kivéve túlfizetés esetén, vagy jogerős bírósági ítélet alapján.
14. A bérleti díj késedelmes fizetése, illetve elmulasztása esetén Bérelő a törvényben meghatározott késedelmi kamatot köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, továbbá a Bérelőt terhelő költségek határidőben történő megfizetésének elmulasztása esetén a Bérbeadó a SZERZŐDÉS felmondására jogosult.
15. Amennyiben a (gazdálkodó szervezet) Bérelő a SZERZŐDÉSben vagy annak alapján megállapított díjak bármelyikét a fizetési határidőben nem fizeti meg, a

Bérbeadó jogosult a késedelembe esés időpontjától kezdődően, a törvényben meghatározott késedelmi kamatot érvényesíteni. A Bérbeadó felhívja a Bérelő figyelmét, hogy a kamatfizetési kötelezettség akkor is terheli, ha késedelmét kimenti.

16. A (gazdálkodó szervezet) Bérelő tudomásul veszi, hogy fizetési késedelme esetén a Bérbeadó jogosult vele szemben a követelés behajtásával kapcsolatos költségei fedezésére legalább negyven eurónak a Magyar Nemzeti Bank késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőnapján érvényes hivatalos deviza-középárfolyama szerint megfelelő forintösszeget érvényesíteni. E kötelezettség teljesítése nem mentesít a késedelem egyéb jogkövetkezményei alól; a kártérítésbe azonban a behajtási költségátalány összege beszámít.
17. Bérelő vállalja, hogy az óvadék összegét határidőben a Bérbeadó részére megfizeti. Az óvadék pénzügyi biztosítékot nyújt Bérbeadó számára a Bérelő esetleges bérleti díj, közüzemi költség, illetve a közös üzemeltetési költség nem fizetéséből eredő szerződésszegésével és az általa esetlegesen okozott kár megtérítésével kapcsolatban. Az óvadék a Bérelő javára nem kamatozik.
18. Amennyiben Bérelő a bérleti díj, a közüzemi költség és a közös üzemeltetési költségre vonatkozó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó - előzetes írásbeli felszólítás után - a Bérelővel szemben fennálló, a bérleti jogviszonyon alapuló anyagi igényét jogosult az óvadékból kielégíteni.
19. Ha Bérbeadó a Bérelővel szembeni anyagi igényét az óvadékból elégítette ki, úgy a Bérelő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles a bérleti díj, a közüzemi költség illetve a közös üzemeltetési költség biztosítására szolgáló óvadékok összegét kiegészíteni. Amennyiben az óvadék

kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének Bérló határidőben nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a SZERZŐDÉST felmondással megszüntetni.

20. A

z óvadék pótlásának elmaradása a bérleti díj, a közüzemi költség, illetve a közös üzemeltetési költség meg nem fizetésével egyenértékű szerződésszegésnek minősül. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben Bérbeadónak két egymást követő naptári éven belül harmadik alkalommal kellene élnie a kielégítés fentiek szerinti módjával, úgy választása szerint jogosult lesz az óvadékból történő kielégítés helyett, a SZERZŐDÉST felmondással megszüntetni.

21. A helyiségbérleti jogviszony és ezzel a SZERZŐDÉS megszűnését követő legkésőbb 60 napon belül Bérbeadó – az esetleges jogos igényének az óvadékból történő levonását követően – az óvadék maradvány összegét a Bérló részére köteles visszafizetni.

II.

AZ ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

22. Bérló tudomásul veszi, hogy a HELYISÉGBEN és a Lehel Csarnokban közvetlenül, vagy közvetetten igénybe vett bármilyen szolgáltatásért fizetési kötelezettsége áll fenn. Ilyen szolgáltatásnak és azok igénybevételének minősül nem kizárólagosan felsorolva: az elektromosság, a gáz, a víz, a tűzvédelem, a füst- és a hő-érzékelő berendezések, a szemét elszállítása, a takarítás, a folyamatos karbantartás, a központi hangosítás, az adatátviteli rendszer használata, a hűtés stb.

23. Az üzemeltetési költség a HELYISÉG működéséhez kapcsolódó költségekből (a továbbiakban: saját üzemeltetési költség), valamint a Lehel Csarnok működéséhez tartozó költségekből (a

továbbiakban: közös üzemeltetési költség) tevődik össze.

24. A Bérló üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége - a technikai és műszaki lehetőségektől függően - vagy közvetlenül a szolgáltató céggel szemben (KÖZVETLEN KÖLTSÉG), vagy közvetetten a Bérbeadón keresztül áll fenn (KÖZVETETT KÖLTSÉG).

25. A Bérló tudomásul veszi, hogy az üzemeltetési költségek megfizetésének elmulasztása a bérleti díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével esik egy tekintet alá, így ha a Bérbeadó tudomására jut, hogy a Bérlónek a helyiségen KÖZVETLEN KÖLTSÉG tartozása áll fenn, és azt a Bérló felszólítás ellenére sem egyenlíti ki, a Bérbeadó a jelen szerződés felmondására jogosult. A Bérló tudomásul veszi, hogy a helyiséghez kapcsolódó KÖZVETLEN KÖLTSÉG fizetési kötelezettség a Bérlőt – a mérőórák átírására tekintet nélkül – a helyiség birtokba adásának napjától terheli, amelyre tekintettel a Bérbeadó jogosult minden olyan KÖZVETLEN KÖLTSÉGET a Bérlóre tovább terhelni, amelyet a közműszolgáltató a helyiség birtokba adását követően a Bérbeadóval szemben érvényesít.

26. Felek a KÖZVETETT KÖLTSÉG fizetés körében megállapodnak abban, hogy a SZERZŐDÉS mellékletként csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik az elhelyezett villamos energia mérőóra állását, illetve a vízóra mérőállását, amely alapján Bérló havonta, a Bérbeadóval közösen, legkésőbb minden hó utolsó napjáig leolvasott óraállásokig fogyasztott villamos energia és vízdíjakat a Bérbeadó részére, Bérbeadó számlája alapján, az abban megjelölt időpontig köteles megfizetni.

27. A VILLAMOS ENERGIA, a VÍZSZOLGÁLTATÁS és a CSATORNASZOLGÁLTATÁS (a továbbiakban: SZOLGÁLTATÁS) biztosítása érdekében Bérbeadó a

SZERZŐDÉS hatálya alatt folyamatosan vételezi a villamos energiaszolgáltatást a közüzemi szolgáltatótól, azt a vételezés helyétől a HELYISÉGIG eljuttatja, a Bérelő pedig saját költségén és felelősségére a HELYISÉGBEN a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő rendszert épít ki a SZOLGÁLTATÁS igénybevételére.

28. Bérbeadó az egyes közüzemi szolgáltatókkal közüzemi szerződést tart fenn, amely alapján a Szolgáltató a jogszabályban, üzletszabályzatban megállapított szinten, a tőle elvárható módon, a rendelkezésre álló és biztosítható műszaki-technikai feltételek mellett nyújtja a villamos energia, a víz-, és csatorna SZOLGÁLTATÁST.
29. Bérbeadó a SZOLGÁLTATÁS teljesítésére létesített hálózatot a HELYISÉG határáig a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően folyamatosan karbantartja.
30. Bérbeadó az egyes tárgydíszakok fogyasztását a mérőóra szerint, a SZERZŐDÉSBEN meghatározott egyéb összegekkel együtt a Bérelő felé kiszámlázza.
31. Bérbeadó jogosult a SZOLGÁLTATÁS teljesítésére általa kiépített hálózatot - amennyiben az szükséges a hálózati viszonyoknak, valamint a műszaki és biztonsági szempontoknak - a Bérelő ellátásának és az egyéb érdekeltnek jogos érdekeinek sérelme nélkül, saját költségén megváltoztatni.
32. Bérbeadó a Bérelővel együtt jogosult a mérőórák szerinti fogyasztást havonta ellenőrizni, amely ellenőrzést a Bérelő köteles lehetővé tenni. Amennyiben a mérőóra szerinti fogyasztás havi ellenőrzése bármilyen okból kifolyólag nem valósulhat meg, vagy a szolgáltatás egyedileg mérőórával nem mérhető, vagy a mérőóra meghibásodik, úgy a Bérbeadó jogosult átalányösszegekről számlát kibocsátani a Bérelő felé. Amennyiben a mérhető szolgáltatások esetében az átalányösszeg a következő

alkalommal történő ellenőrzéskor megállapított adatok figyelembevételével eltér a tényleges fogyasztástól, úgy azt Felek kötelesek elszámolni.

33. Bérelő köteles a SZOLGÁLTATÁST a SZERZŐDÉSBEN és az ÁSZF-ben, valamint a vonatkozó jogszabályi előírásokban meghatározottak szerint vételezni a Bérbeadó által kiépített rendszeren keresztül.
34. Bérelő a vételezett SZOLGÁLTATÁST a HELYISÉGEN kívüli területre csak a Bérbeadó hozzájárulásával viheti át vagy adhatja tovább más Bérelő részére.
35. Bérelő köteles figyelemmel kísérni a HELYISÉG belső hálózatának rendeltetésszerű állapotát, és bármely rendellenesség esetén azt a Bérbeadónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.
36. Bérelő köteles a HELYISÉGEN belül a vonatkozó jogszabályi tűz-, baleset és érintésvédelmi előírásoknak megfelelő belső rendszert kialakítani, és a SZERZŐDÉS hatálya alatt fenntartani, valamint kizárólag a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak és hatósági rendeleteknek megfelelő berendezéseket működtetni.
37. Amennyiben Bérbeadó megállapítja, vagy harmadik személy közreműködése által megállapítja, hogy a SZOLGÁLTATÁS igénybevétele szabálytalan módon történt, jogosult a SZOLGÁLTATÁST azonnali hatállyal felfüggeszteni.
38. Amennyiben a Szolgáltató és a Bérbeadó közötti közüzemi szerződés rendelkezései akár az abban foglalt díjak, akár az egyéb szerződéses rendelkezések tekintetében módosulnak, illetőleg amennyiben a SZOLGÁLTATÁSRA vonatkozó hatályos jogszabályi előírások érvényes módosítására kerül sor, úgy Bérbeadó

jogosult a SZERZŐDÉST a vonatkozó jogszabályi előírással összhangban egyoldalúan is módosítani, a Bérelő írásbeli kiértékelése mellett.

39. Bérbeadó a HELYISÉGBEN a VÍZ- ÉS CSATORNASZOLGÁLTATÁSBÓL egyedileg mérhető fogyasztás tekintetében a bérleményen belül mérőórát helyez el, amely mérőóra adatait a felek a SZERZŐDÉS hatálya alatt a Bérelő által fogyasztott SZOLGÁLTATÁS mennyisége szempontjából irányadónak fogadnak el.

40. Bérelő köteles figyelemmel kísérni a HELYISÉG belső hálózatának rendeltetésszerű állapotát, s bármely rendellenesség esetén a Bérbeadónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. A Bérelő köteles gondoskodni a HELYISÉGBEN található hálózat fagymentesítéséről, illetve köteles olyan körülményeket biztosítani, hogy a bérleményben található rendszer a hőmérséklet fagypontra alá csökkenése esetén se fagyjon le. Az esetleges fagykárok elhárítása, helyreállítása a Bérelő feladata.

41. Bérelő köteles a Bérbeadó által a SZERZŐDÉS szerinti módon kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a SZERZŐDÉS hatálya alatt a Bérbeadónak határidőben megfizetni.

42. Amennyiben a Bérelő olyan tevékenységet végez, amelynek eredményeként a csatornában nem elvezethető összetételű szennyvíz keletkezik, akkor köteles az ilyen jellegű szennyvíz ártalmatlanításáról és eltávolításáról a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően saját költségén intézkedni, mert azt a csatornarendszerbe nem ürítheti. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő ennek a kötelezettségének megszegésével okozott kárt köteles haladéktalanul megfizetni.

43. Bérelő tudomásul veszi, hogy a VILLAMOSENERGIA SZOLGÁLTATÁSBAN a VÉTELEZÉS HELYE kifejezés a SZERZŐDÉS hatálya alatt a Bérbeadó által a Szolgáltatótól vételezett elektromos energiát továbbító hálózatnak a Lehel Csarnokba történő becsatlakozási pontját jelenti.

44. Bérelő tudomásul veszi, hogy az ALFOGYASZTÁSMÉRŐ KÖZPONT kifejezés a SZERZŐDÉS hatálya alatt a vételezés helye és a helyiség csatlakozási pontja közötti elektromos hálózat egyes részhálózatainak részfogyasztásának mérésére létrehozott mérési központot jelenti, míg az ALMÉRŐ kifejezés a Bérbeadó által kiépített elektromos rendszerben az alfogyasztásmérő központ és a HELYISÉG csatlakozási pontja között, a Bérbeadó által elhelyezett elektromos fogyasztásmérő órát jelenti.

45. Bérelő tudomásul veszi, hogy a HELYISÉG CSATLAKOZÁSI PONTJA kifejezés jelenti a SZERZŐDÉS hatálya alatt a HELYISÉG kivitelezési tervek, alaprajzok szerinti határvonalát, azt a pontot, ameddig a Bérbeadó a saját költségén köteles az elektromos energia továbbítására szolgáló hálózatot kiépíteni.

46. Bérelő tudomásul veszi, hogy a HELYISÉG BELSŐ ELEKTROMOS RENDSZERE kifejezés jelenti a SZERZŐDÉS hatálya alatt a Bérelő által saját költségén és felelősségére kialakított, a HELYISÉG csatlakozási pontjától a HELYISÉGBEN található elektromos végfelhasználókig vezető elektromos rendszert.

47. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a SZERZŐDÉSBEN és az ÁSZF-ben foglalt, továbbá a Szolgáltató és közte létrejött általános közüzemi szerződés szerinti feltételek mellett és minőségben folyamatosan villamos energiát vételez a Szolgáltatótól, azt eljuttatja az általa kiépített rendszeren a helyiség csatlakozási pontjáig.

48. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a villamos energiát a SZERZŐDÉSBEN és az ÁSZF-ben foglalt feltételek mellett vételezi a Bérbeadótól, és annak ellenértékét az ALMÉRŐ által meghatározott fogyasztás szerint rendszeresen határidőben megfizeti a SZERZŐDÉSBEN meghatározott egyéb díjakkal együtt.

49. Felek rögzítik, hogy a SZERZŐDÉS hatálya alatt az ÜZEMVITELI KÖLTSÉG többek között a főmérő és az ALMÉRŐ közötti energiaveszteségek, meddőkompenzálások, valamint az elhasználódás és karbantartás költségét jelenti.

50. Felek rögzítik, hogy az ALFOGYASZTÁSMÉRŐ KÖZPONT és a HELYISÉG CSATLAKOZÁSI PONTJA közötti elektromos hálózatba a jogszabályi előírásoknak és a vonatkozó magyar szabványoknak megfelelő ALMÉRŐ van elhelyezve a Bérló költségén, amely ALMÉRŐ adatait a Felek a SZERZŐDÉS hatálya alatt a Bérló által fogyasztott elektromos áram mennyisége szempontjából irányadónak fogadnak el.

51. Bérbeadó az általa létesített ALMÉRŐ állapotát, és az almérő, valamint a HELYISÉG közötti elektromos rendszer állapotát folyamatosan figyelemmel kíséri, és annak esetleges meghibásodása esetén a Bérló költségére folyamatosan karbantartja.

52. Bérbeadó az egyes tárgydőszakok fogyasztását az ALMÉRŐ által mért adatok figyelembevételével a SZERZŐDÉSBEN meghatározott egyéb összegekkel együtt, a fizetési feltételek szerint a Bérló felé kiszámlázza.

53. Bérbeadó jogosult a HELYISÉG BELSŐ ELEKTROMOS RENDSZER vezetékhálózatának kiépítését, terhelését, a Bérló által használt fogyasztó berendezést, a Lehel Csarnok, valamint a Bérló biztonságos

energiaellátása érdekében megbízottja útján ellenőrizni, illetőleg az áramszolgáltatás folyamatosságához szükséges munkálatokat előzetes értesítés után elvégezni (a továbbiakban: ELLENŐRZÉS).

54. Bérló a villamos energiát a SZERZŐDÉSBEN és az ÁSZF-ben, valamint a vonatkozó jogszabályi előírásokban meghatározottak szerint jogosult vételezni a Bérbeadó által kiépített elektromos rendszeren keresztül.

55. Bérló köteles figyelemmel kísérni a HELYISÉG belső elektromos rendszerének és tartozékainak rendeltetésszerű állapotát, és bármely rendellenesség esetén, illetve a méretlen csatlakozó vezeték kívülről észlelhető rendellenességét, sérülését, átalakítását, megszüntetését a Bérbeadónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

56. A HELYISÉGEN belüli szerelési hibából, vagy nem megfelelő műszaki színvonalú villamos berendezési tárgy használatából adódó károkat a Bérló köteles a Bérbeadó részére megtéríteni.

57. Bérló köteles a külön jogszabályban meghatározott érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági méréseket elvégeztetni, az érintésvédelmi előírásokat, szabályokat betartani, illetve alkalmazottaival, megbízottjaival és az érdekkörében a HELYISÉGBE belépő valamennyi harmadik személlyel betartatni.

58. Bérbeadó vagy a Szolgáltató által elvégzendő ellenőrzési munkák elvégzése, továbbá a szabálytalan villamosenergia-vételezésre utaló körülmény vizsgálása érdekében a Bérló köteles a Szolgáltató, vagy az Bérbeadó alkalmazottja, vagy megbízottja számára a helyiségbe történő bejutást lehetővé tenni.

59. Ha olyan gyanú merül fel, hogy a Bérelő a biztonságos szolgáltatásra vonatkozó előírásokat nem tartja be, és az ezzel kapcsolatos ellenőrzést nem teszi lehetővé, illetve azt meggátolja, a Szolgáltató, illetve az Bérbeadó a fogyasztási helyre való bejutásig és a biztonsági ELLENŐRZÉS lefolytatásáig a SZOLGÁLTATÁST a fogyasztási helyen kívüli beavatkozással felfüggesztheti.
60. Ha a szabálytalan vételezésre utaló körülmények kivizsgálása eredményeképpen az állapítható meg, hogy szabálytalan vételezés nem történt, a felmerült költségek a Bérelőre nem háríthatók át.
61. Bérelő köteles az ALMÉRŐ által kimutatott mennyiségű elektromos áram díját, valamint az itt rögzített minden további díjat a SZERZŐDÉS hatálya alatt a Bérbeadónak határidőben megfizetni.
62. Bérelő, mint fogyasztó elismeri, hogy a SZERZŐDÉS aláírását megelőzően a Bérbeadó által fel lett hívva annak közlésére, hogy a HELYISÉG működtetéséhez milyen áramerősségű belső hálózatra van szüksége a SZERZŐDÉS hatálya alatt.
63. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ALMÉRŐ meghibásodik, a meghibásodás időtartama alatt a Bérbeadó jogosult az energiafogyasztás díjára átalányszámlát kibocsátani, amelyet amennyiben annak tartalma a tényleges fogyasztástól eltér, a Felek a meghibásodás elhárítását követő első alkalommal elszámolnak a tényleges fogyasztásnak megfelelően.
64. A mennyiben Bérelő a közvetett saját üzemeltetési költségre vonatkozó fizetési kötelezettségének (közüzemi díjak stb.) bármilyen okból nem tesz eleget, úgy Bérbeadó az óvadékból jogosult a Bérelő helyett fizetést teljesíteni.
65. F elek rögzítik, hogy a közvetlen saját üzemeltetési költségek méréséhez a Bérelő önálló villany és víz mérőórát üzemeltet.
66. A közvetett közös üzemeltetési költségek (továbbiakban: KÖZÖS ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG) tartalmazzák a Lehel Csarnok működésével és fenntartásával kapcsolatban a Bérbeadónál felmerült összes költségeket, az alábbi, nem teljes körű felsorolás szerint:
- minden olyan költséget, amely indokoltan a Lehel Csarnok színvonalas működését szolgálja: beleértve, de nem kizárólagosan, a közös területekre vonatkozó szolgáltatások és berendezések díját, a közös területek fenntartási, javítási költségeit, az áram, gáz, víz, szennyvíz költségeket, a hűtés költségeit, a felvonók fenntartási és használati költségeit, a szellőzés, a hangosbemondó fenntartási költségeit, a biztonsági berendezések karbantartásának költségeit, az épület dekoráció, az épülethez tartozó területek kertrendezésének, területrendezésének és tisztántartásának a költségeit,
 - az egészségügyi és biztonsági előírások által megkívánt tisztítások, csatornatisztítás, szemétszállítás, kártevőirtás, vízszolgáltatási és csatornadíjak, közterület takarítás, megfelelő világítás biztosítása a Lehel Csarnok bármely nyilvános részén,
 - a Lehel Csarnok működtetése, adminisztrációja során felmerülő költségek, gondnoki szolgáltatások díja, 24 órás őrzés, biztonsági szolgálat díja, egészségügyi ügyelet, az épület házi, technikai személyzetének díja, a Lehel Csarnok üzemeltetését, működtetését, adminisztrációját ellátó személyzettel kapcsolatban felmerült költségek.
67. B érlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadó által nyújtott, a Lehel Csarnok üzemeltetésének körébe tartozó szolgáltatás a Bérbeadó által vállalt üzemeltetés körén kívül eső okból

szünetel, úgy azért a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik. Ilyen esetben Bérő a Bérbeadóval szemben követeléssel nem léphet fel, kizárólag a Biztosító által - a felelősségbiztosítás keretében és a fenti káresemény kapcsán - kifizetett kártérítési összegre tarthat igényt.

III.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

68. Bérbeadó a helyiségbérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Lehel Csarnokot rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani, szavatolni a helyiségek és a Lehel Csarnok közös területének zavartalan és folyamatos működtetését.

69. A megfelelő állapotban tartás magában foglalja a folyamatos tisztítás, karbantartás és minden egyéb olyan szükséges munkát elvégzését a jelen szerződésben foglaltak szerint, amelyek a Bérő kereskedelmi tevékenységének zavartalan folytatásához, a nyitvatartási időben a vásárlók fogadásához szükségesek.

70. Bérő a Bérbeadó által elvégzett karbantartási munkákat tűrni köteles.

71. Amennyiben a Bérbeadó által kötelezően elvégzendő munkát nem teszi lehetővé a Bérő számára a HELYISÉG rendeltetésszerű használatát, úgy arra az időszakra a bérleti díj, a közüzemi költség és a közös üzemeltetési költség fizetésének kötelezettsége szünetel.

72. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót megilleti a HELYISÉGBE való belépés joga. A Bérbeadót megilleti a belépési jog akkor is, ha a belépés célja új Bérőnek történő bemutatás, vagy javítás, felújítás a HELYISÉGBEN, illetőleg a közös területeken. Ilyen belépés során a Bérbeadónak kerülni kell minden olyan magatartást, amely az ésszerű

gazdálkodás körén belül akadályozná Bérőnek a HELYISÉGBEN folytatott üzleti tevékenységét.

73. Bérő tudomásul veszi, hogy csak a SZERZŐDÉS mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyvben feltüntetett HELYISÉG kizárólagos használatára jogosult, ezért az általa bérelt HELYISÉG elé kitelepülnie kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján lehetséges. Bérő vállalja, hogy a HELYISÉGET és az ott használt valamennyi berendezési és felszerelési tárgyat működésre és használatra alkalmas állapotban tartja, a HELYISÉGET rendeltetésszerű módon, a tevékenységére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, hatósági előírások illetve a Lehel Csarnok Üzemeltetési Rendjében foglaltak betartásával használja.

74. Bérő kijelenti, hogy az Üzemeltetési Rend tartalmát megismerte, az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el. Bérő kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a HELYISÉGET a Lehel Csarnok nyitvatartási idejében, annak kezdetétől a végéig nyitva tartja. Ennek három alkalommal nem igazolt megszegése a SZERZŐDÉS felmondását vonja maga után.

75. Bérbeadót folyamatos ellenőrzési jog illeti meg a Bérő általi rendeltetésszerű használat tekintetében. A nem rendeltetésszerű használat - beleértve az engedély nélküli kitelepülést és az Üzemeltetési Rendszerben foglaltak ismételt, vagy súlyos megszegését is - súlyos szerződésszegésnek minősül és a SZERZŐDÉS felmondását vonja maga után.

76. Bérő a közös területeket köteles a legnagyobb gondosság tanúsítása mellett használni. Bérő az általa bérelt HELYISÉGBEN és a közös használatú helyiségekben okozott kárért kártérítési felelősséggel tartozik, attól függetlenül,

hogy az általa okozott károokra a biztosítás fedezetet nyújt-e vagy sem.

77. Amennyiben a Bérő tudomására jut bármilyen olyan körülmény, adat, amely a HELYSÉG és vagy a közös területek rendeltetésszerű és zavarmentes használatát akadályozza, köteles erről haladéktalanul a Bérbeadót tájékoztatni.
78. Bérő a SZERZŐDÉSBEN feltüntetett adataiban történő változásokat, azok bekövetkeztét követő 30 napon belül köteles írásban bejelenteni Bérbeadó részére.

IV.

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS

79. A bérbeadói kötelezettségen kívül minden más javítási feladat elvégzése a Bérő kötelessége és költsége. Ilyen munka elvégzésére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával kerülhet sor, amely hozzájárulás nem mentesíti a Bérőt a szakhatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.
80. A Bérő a Bérbeadó hozzájárulásával – a Tulajdonosi Hozzájárulásban foglaltak szerint és szükség szerint a szakhatóságok engedélyében megszabott feltételekkel – a saját költségén köteles a HELYSÉGET az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítani és felújítani. Ennek költsége a Bérbeadótól nem igényelhető és a bérleti díjjal szemben nem beszámítható.
81. Bérő a Bérbeadó által engedélyezett munkákat csak a Bérbeadó képviselőjének műszaki felügyelete mellett végezheti olyan módon, hogy az a többi helyiség és a közös használatra szolgáló területek rendeltetésszerű használatát – lehetőség szerint – ne akadályozza. A Bérő érdekkörében végzett munkák hatósági engedélyeztetése a Bérő kötelezettsége és felelőssége.

82. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére csak akkor végezheti el előzetes, írásos hozzájárulást megelőzően, amennyiben az azonnali beavatkozást igényel (életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a helyiség vagy a szomszédos helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén) és annak előzetes bejelentésére már nincs lehetőség, vagy a Bérbeadó az előzetes bejelentésre törvényi határidőn belül nem válaszolt. A Bérő ilyen esetben is köteles a munka elvégzéséről és az elvégzett munka költségeinek tételesen, számlákkal igazolt költségeiről a Bérbeadót tájékoztatni.
83. Az átalakítás és korszerűsítés költségeinek viselésére vonatkozóan a munkálatok megkezdése előtt a Bérőnek és a Bérbeadónak meg kell állapodnia.
84. A Felek közötti megállapodás hiányában, illetve abban az esetben, ha a Felek között létrejött megállapodás akként rendelkezik, hogy az átalakítással vagy korszerűsítéssel kapcsolatos valamennyi költség a Bérőt terheli, úgy az átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos kiadásainak megtérítésére a SZERZŐDÉS megszűnése után sem tarthat igényt, és az így felmerülő költségei miatt bérbeszámításra nem jogosult.
85. Ha a Bérő a helyiséget jogosulatlanul alakította át, a Bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, vagy a helyiségben a Bérő magatartása, mulasztása miatt vagy a Bérő jogosulatlan átalakítása következtében kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését jogosult kérni.

86. Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az általa végzett átalakítások és korszerűsítések azok egyedi, a Bérő érdekeit szolgáló jellege miatt a SZERZŐDÉS megszűnése esetén nem minősülhetnek értéknövelő beruházásnak, az átalakítások és korszerűsítések ellenértékének megtérítésére – Felek között létrejött ellenkező megállapodás hiányában - Bérő nem köteles. Bérő a beruházásainak megtérítését a Bérővel szemben nem érvényesítheti.

87. Bérő köteles kikérni Bérő előzetes hozzájárulását minden olyan berendezés, tárgy fel- illetve beszereléséhez, amely a HELYISÉG közös területre néző homlokzatán kerül elhelyezésre.

88. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérő előzetes és kifejezett hozzájárulásával a HELYISÉGBEN általa létesített épületelemeket, berendezési és felszerelési tárgyakat (ideértve a szaniter felszereléseket, világítóberendezéseket stb.) - továbbiakban együttesen: tartozékokat - a SZERZŐDÉS megszűnésekor leszerelheti és elviheti, az elvitel jogát azonban csak az állag sérelme nélkül gyakorolhatja, a csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket és eszközöket köteles a HELYISÉGBEN hagyni. A tartozékok karbantartása, javítása szükség szerinti cseréje a Bérő kötelezettsége.

89. Bérő kérelmére TEVÉKENYSÉGE MÓDOSÍTÁSHOZ a Bérő hozzájárulást adhat, amennyiben:

- a Bérő által folytatni kívánt új tevékenység nem ütközik jogszabályba,
- Bérőnek nincs bérleti vagy üzemeltetési díj tartozása,
- Bérő vállalja az új tevékenységének megfelelően megállapított díjat tartalmazó új szerződés megkötését vagy a SZERZŐDÉS módosítását,
- a Bérő által folytatni kívánt új tevékenység a Lehel Csarnok

élelmiszerpiac jellegébe illő és az ott folytatható tevékenységi körbe tartozó kereskedelmi tevékenység,

- Bérő vállalja a helyiség berendezéseinek az új tevékenységhez szükséges formában és saját költségen történő átalakítását.

90. A HELYISÉGET - külön bérő hozzájárulás hiányában - csak a SZERZŐDÉSBEN feltüntetett Bérő veheti igénybe és használhatja. Amennyiben Bérő az előzőektől eltérő HELYISÉG használatot tapasztal, jogosult a SZERZŐDÉST felmondással megszüntetni.

91. Bérő a Bérő vagy igazolt jogutódja részére a SZERZŐDÉSTŐL ELTÉRŐ HELYISÉG HASZNÁLATÁHOZ, különösen albérletbe, haszonbérletbe, üzemeltetésbe adáshoz bérő hozzájárulást adhat mérlegelése szerint, az alábbi feltételek teljesítése esetén:

- a helyiséget albérletbe, haszonbérletbe, üzemeltetésre átvevő félnek vállalnia kell a helyiségben folytatni kívánt tevékenységétől függő bérleti díj megfizetését, illetve az ennek megfelelően megállapított bérleti díjat tartalmazó szerződés megkötését,
- a helyiséget albérletbe, haszonbérletbe üzemeltetésre átvevő félnek Bérőtől eltérő új tevékenység esetén, meg kell felelnie a tevékenység módosítására vonatkozó és a SZERZŐDÉSBEN foglalt rendelkezéseknek is,
- a vonatkozó jogszabályi feltételeken túlmenően az átvevő fél által folytatni kívánt tevékenység a Lehel Csarnok élelmiszerpiac jellegébe illik, illetve ott folytatható és/vagy nem eredményezi a Lehel Csarnokban a bérők által folytatott tevékenységek már kialakult rendszerének megbomlását.

92. Amennyiben a HELYISÉGET a Bérő BÉRLŐTÁRSSAL EGYÜTT KÍVÁNJA BÉRELNI, úgy ehhez csak abban az esetben adható bérő hozzájárulás, amennyiben a HELYISÉG a méreténél fogva a bérőtársak által folytatni kívánt tevékenységre alkalmas, a bérőtársak az

új bérleti díj fizetésében megállapodtak és teljesítik azokat a feltételeket, amelyeket a mindenkor hatályos jogszabály és az ÁSZF a bérleti jog átruházásához ír elő. A helyiség bérletére a Bérbeadó a bérlőtársakkal új bérleti szerződést köt. A Bérlő a helyiségbe más személyt csak a Bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

93. A HELYISÉG BÉRLETI JOGÁT a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával jogosult ÁTRUHÁZNI harmadik személy javára.

94. Bérlőnek az átruházásra vonatkozóan a helyiségbérleti jogot átvevő féllel polgári jogi megállapodást kell kötnie, amelyet annak keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül a Bérbeadóhoz be kell nyújtani a bérbeadói hozzájárulás megkérése érdekében. Bérbeadó az átruházásra vonatkozó polgári jogi megállapodásban foglaltakkal megegyező feltételek teljesítését a Bérlő számára felajánlhatja (elővételi jog). A polgári jogi megállapodásban foglalt feltételek Bérbeadó általi teljesítése esetén, a Felek közötti SZERZŐDÉS minden további intézkedés vagy jognyilatkozat nélkül, az átruházás ellenértékének a Bérlő részére történő átutalás jóváírása napján szűnik meg.

95. Bérbeadó a BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSÁHOZ bérbeadói hozzájárulást adhat, az alábbi feltételek teljesítése esetén:

- a HELYISÉGET átvevő félnek vállalnia kell a HELYISÉGBEN folytatni kívánt tevékenységtől függően bérleti díj megfizetését, illetve az ennek megfelelően megállapított bérleti díjat, valamint óvadék összegét tartalmazó 5 évre szóló határozott idejű szerződés megkötését, további 5 éves helyiségbérletre vonatkozó előbérleti jog biztosítása mellett,
- a HELYISÉGET átvevő félnek a Bérlőtől eltérő új tevékenység esetén meg kell felelnie a tevékenység módosítására vonatkozó és a SZERZŐDÉSBEN foglalt rendelkezéseknek is,

- a HELYISÉGET átvevő által folytatni kívánt tevékenység gyakorlása jogszabályba nem ütközik, vagy a HELYISÉG a folytatni kívánt tevékenységre alkalmas, illetve alkalmassá tehető,
- a HELYISÉGBEN folytatni kívánt tevékenység a közrend, vagy a közbiztonság érdekeinek súlyos sérelmével nem jár,
- a HELYISÉGRE vonatkozóan a HELYISÉGET átadó bérlőnek bérleti díj vagy üzemeltetési díj hátraléka nem áll fenn.

96. A bérbeadói hozzájárulás megadását követően Bérbeadó a helyiséget átvevő féllel 5 évre szóló határozott idejű szerződést köt, amely további 5 évvel meghosszabbítható, a szerződésben foglalt feltételek teljesítése esetén.

97. A HELYISÉG BÉRLETI JOGÁNAK CSERÉJÉRE az átruházásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

98.

Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulhat ahhoz, hogy a Bérlő, mint gazdasági társaság a társasági irataiban a helyiséget telephelyként/fióktelepként megjelölje, és annak használja a SZERZŐDÉS időtartama alatt. Bérlő kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás alapján, társasági irataiban a helyiséget telephelyként/fióktelepként feltüntet, arról haladéktalanul értesíti a Bérbeadót. Bérlő vállalja, hogy a SZERZŐDÉS bármely okból történő megszűnése esetén, a megszűnés napjától számított 15 napon belül társasági iratait e körben módosítja, a módosított iratokat az illetékes cégbíróshoz benyújtja és azok másolatát a Bérbeadónak közvetlenül megküldi.

V. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

99. A szerződés megszűnik, ha:

- a.) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b.) a HELYISÉG megsemmisül,
- c.) az arra jogosult felmond,
- d.) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy jogutód nélkül megszűnik,
- e.) a Bérlőnek a HELYISÉGBEN végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a Bérlő visszaadta,
- f.) a Bérlő a HELYISÉGET elcseréli,
- g.) a Bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h.) a Bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- i.) jogszabály erejénél fogva,
- j.) a határozott idő leteltével, amennyiben a Felek a szerződés meghosszabbításáról nem rendelkeznek.

100. Bérlő jogosult a Bérbeadó szerződésszegése esetén a helyiségbérleti jogviszonyt felmondással megszüntetni.

101. A Bérbeadó általi szerződésszegésnek minősül:

- a.) ha a Bérbeadó szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartásával Bérlőnek jogellenesen kárt okoz,
- b.) ha a HELYISÉG használatát jogszabályba ütköző vagy szerződésellenes módon szándékosan akadályozza,
- c.) ha a kifizetett, és a Lehel Csarnok üzemeltetése körébe tartozó szolgáltatásokat a saját érdekkörében felmerült ok miatt legalább folyamatosan 5 napig nem biztosítja.

102. A Bérbeadó köteles a Bérlőnek a szerződésszegésből eredő kárát megtéríteni.

103. Bérbeadónak a SZERZŐDÉS felmondására - Bérlő szerződésszegése esetén - az alábbi okok bekövetkezése esetén van lehetősége:

- a.) ha a Bérlő a bérleti díjat - beleértve az óvadékok összegét is, vagy a közös üzemeltetési költségeket a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

- b.) ha a Bérlő a SZERZŐDÉSBEN vállalt, vagy a jogszabályban előírt egyéb, lényeges kötelezettségeit - ideértve a SZERZŐDÉSBEN nem teljes körűen nevesített, valamint az e) és f) alpontban részletezett kötelezettségeket is - nem teljesíti vagy megsérti,

- c.) ha a Bérlő és/vagy alkalmazottai, megbízottai a Bérbeadóval és/vagy a többi Bérlővel, vagy a kereskedelmi szolgáltatásokat igénybe vevő harmadik személlyel (személyekkel) szemben az elvárható magatartás követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,

- d.) ha a Bérlő a HELYISÉGET vagy a közös területet rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja,

- e.) ha a Bérlő a HELYISÉGET a rendeltetésétől (funkciókötöttség) vagy a SZERZŐDÉSTŐL eltérő módon és célra használja,

- f.) ha a Bérlő a HELYISÉG használata során az állategészségügyi, közegészségügyi, fogyasztóvédelmi, vám- és jövedékjogi kötelezettségeit jogerős hatósági határozattal is megállapítottan súlyos mértékben, vagy ismételten megszegi és/vagy ezzel a tevékenységével a Lehel Csarnokról a közvéleményben kialakult képet negatívan befolyásolja. Bérlő tudomásul veszi, hogy jogellenességéhez a negatív értékítélet mértékét Bérbeadónak külön nem kell bizonyítania.

- g.) ha a Lehel Csarnok bontására még a SZERZŐDÉS időtartama alatt sor kerül.

104. Bérlő szerződésszegése esetén Bérbeadó a felmondás jogát csak akkor gyakorolhatja, ha Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - írásban felszólítja. Amennyiben a Bérlő a felszólításban foglaltaknak a megjelölt határidőig nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult gyakorolni a felmondáshoz való jogát.

105. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, mely esetben a

felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni Bérlóval.

106. Bérló kijelenti, hogy értesítési címe a SZERZŐDÉSBEN megjelölt székhely. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy ha elérhetősége változik, azt a Bérbeadó részére haladéktalanul bejelenti. Amennyiben Bérbeadó az értesítési címre a felszólítást és/vagy a felmondást tértivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként postára adja, akkor Bérló tudomásul veszi, hogy azt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy, mint címzett, a Bérló nem szerzett arról tudomást. Ezekben az esetekben a kézbesítés időpontjának a küldemény első postai feladásának napjától számított ötödik naptári napot kell tekinteni. Bérló szerződésszegése esetén a Bérbeadó által jogszerűen gyakorolt felmondás a helyiségbérleti jogviszonyt megszünteti.

107. A helyiségbérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a megszűnés napjától számított 15 (tizenöt) napon belül a helyiséget kiürítve és kitakarítva, a Bérbeadó által az átadás-átvételre meghatározott napon Bérbeadó birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszabocsátja.

108. Bérló tudomásul veszi, hogy a helyiségbérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a már befizetett, de még fel nem használt bérleti díj összege a Bérbeadót illeti.

109. Bérló tudomásul veszi, hogy a helyiségbérlet megszűnésekor elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Cserehelyiségre, kártalanításra, kártérítésre vagy egyéb pénzbeli megváltásra a SZERZŐDÉSBEN foglaltakon kívül nem tarthat igényt, kivéve:

- a helyiségbérleti jog átruházására vonatkozó polgári jogi megállapodásban

foglalt feltételek Bérbeadó általi teljesítését,

- a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését,
- a Bérló felmondása esetén a Felek közötti elszámolást.

110. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SZERZŐDÉS bármely okból megszűnik – ide nem értve a Bérbeadó általi felmondás esetét - az óvadék vagy annak maradvány összege a Bérló részére visszajár.

111. Bérló kötelező érvénnyel tudomásul veszi, hogy Bérbeadót a jogszerűen megillető és a SZERZŐDÉSBŐL eredő anyagi követelések fedezeteként TÖRVÉNYES ZÁLOGJOG illeti meg a Bérló által a Lehel Csarnok, illetve a HELYISÉG területére hozott minden vagyontárgya tekintetében.

112. Bérló a SZERZŐDÉS aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a jogszabályi feltételek megléte esetén, a Bérbeadó a zálogjogát gyakorolhatja.

113. Amennyiben a Bérló más fedezetet nem nyújt, Bérbeadó - a zálogjog fennállása alatt - minden törvényes eszközzel jogosult megakadályozni a zálogjoggal terhelt vagyontárgyaknak a HELYISÉGBŐL történő elszállítását, akár a HELYISÉG lezárásával, akár a SZOLGÁLTATÁSOK megszüntetésével.

114. A HELYISÉG kiürítésekor Bérló azonnal köteles helyreállítani a HELYISÉGBEN keletkezett minden olyan kárt, amely Bérló magatartásával összefüggésben keletkezett, ideértve a berendezési tárgyak eltávolításából, a kereskedelmi jelzések vagy bármely más tárgyak helyiségben való elhelyezéséből és későbbi eltávolításából fakadó károkat is.

115. Amennyiben a Bérló a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a helyiségbérleti jogviszony megszűnését követően a HELYISÉGBEN továbbra is benntartózkodik, a HELYISÉG Bérbeadó részére történő visszabocsátásának

időpontjáig jogcím nélküli használónak minősül és használati díjat köteles fizetni.

116. A használati díj megegyezik a bérleti díj összegével. A használati díj két hónap elteltével a HELYISÉGRE megállapított bérleti díj ötszöröséig terjedhet. A jogcím nélküli benntartózkodás idejére Bérő a használati díjon felül a közüzemi költségeket és a közös üzemeltetési költséget is tartozik Bérbeadónak megfizetni.

117. Bérő részéről a HELYISÉGBEN való további tartózkodásának minősül az is, ha bármilyen berendezési vagy egyéb tárgyat a Bérbeadó kifejezett hozzájárulásának hiányában, a helyiségbérleti jogviszony lejáratának napját követően a helyiségben bent hagy, vagy hátra hagy.

VI.

A HELYISÉG BIZTOSÍTÁSA

118. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony időtartamára BIZTOSÍTÁSI SZERZŐDÉSEKET köt az alábbiak szerint:

- általános felelősségbiztosítás és Bérbeadói felelősségbiztosítás,
- vagyonbiztosítás tűz, víz, elemi csapások stb. kiterjesztett veszélycsoportra szólóan, minden olyan ingó, illetve ingatlan vagyona (épület, épületgépezet, technológia), amely a Bérbeadó tulajdonában van, illetve amelynek károsodása a Bérbeadót terheli.

119. A biztosítás kiterjed az üzemszünetből fakadó esetleges károkra is.

120. Bérő a Bérbeadó által megkötött valamennyi biztosítási szerződésnek a Bérő bérleti jogviszonyát érintő részébe - előre egyeztetett időpontban - igénye szerint betekinthez.

121. Bérő kiköti, hogy a tulajdonában lévő vagyontárgyak nem kerülnek fedezetbe vételre a Bérbeadó által kötött

vagyonbiztosításban, függetlenül attól, hogy ezek a vagyontárgyak a HELYISÉGBE beépítésre kerülnek-e vagy sem.

122. Bérő tudomásul veszi, hogy a fenti biztosítások arányos költségei a közös üzemeltetési díjból kerülnek megfizetésre.

123. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy semmilyen olyan magatartást nem tanúsít, amely magatartás a Bérbeadó által fizetendő biztosítási díj emelkedését vonná maga után. Az ilyen magatartás súlyos szerződésszegésnek minősül, amelynek jogkövetkezménye a Bérbeadót megillető felmondási jog gyakorlása, vagy a biztosítási díj növekedése teljes egészének Bérőre történő áthárítása, mivel a díj emelkedésére Bérő magatartása adott okot.

124. Bérbeadó is kötelezettséget vállal arra, hogy semmilyen olyan magatartást nem tanúsít, amely magatartás a Bérő által fizetendő biztosítási díj emelkedését vonná maga után. Az ilyen magatartás súlyos szerződésszegésnek minősül, amelynek jogkövetkezménye a Bérőt megillető felmondási jog, vagy a biztosítási díj növekedése egészének Bérbeadóra történő áthárítása.

125. Bérőnek a HELYISÉGRE a SZERZŐDÉS aláírásának napjától kezdődően a helyiségbérleti jogviszony fennállásának teljes időtartamára, minden kockázatra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie, minden olyan vagyontárgyra, amelyek a tulajdonában vannak, vagy melyek megóvásáért a Bérő felelősséggel tartozik.

126. Bérő vállalja, hogy a fentiek szerinti biztosítást újértéken köti meg és gondoskodik a biztosítási összeg értékállóságáról.

127. Bérelő vállalja továbbá, hogy felelősségbiztosítást köt a személyi sérülés és vagyoni károk esetére. A kötvényeknek ki kell terjednie a bérelői felelősségbiztosításra is ("all risks") továbbá a HELYISÉG teljes helyreállításának költségeire is.

128. A biztosítási költségek csökkentése érdekében minden kötvényt lehetőleg olyan Biztosítónál kell kiváltani és olyan formában, amely a Bérbeadó által előzetesen elfogadásra kerül.

129. Bérelő ugyancsak vállalja, hogy a biztosítási igazolásokat a biztosítási szerződés megkötését követő 15 napon belül Bérbeadónak átadja.

130. Abban az esetben, ha a Bérelő elmulasztja bármely biztosítási szerződés megkötését vagy érvényben tartását, úgy a Bérbeadó jogosult, de nem köteles Bérelő helyett és költségére, a fenti biztosítási szerződéseket megkötni.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

131. Bérbeadó a Bérelő hozzájárulása nélkül jogosult a SZERZŐDÉSBŐL és az ÁSZF-ből fakadó bármely jogát, vagy a jogok egy csoportját, vagy a jogok összességét egyoldalú jognyilatkozattal harmadik személy részére átruházni.

132. Bérbeadó jogosult a helyiségbérleti jogviszony fennállása alatt folyamatosan, személyesen vagy megbízottja útján ellenőrizni, hogy Bérelő a SZERZŐDÉSBEN vállalt kötelezettségét betartja.

133. Bérbeadót vagy a Bérlelt megillető bármely joggal vagy igényrel való nem élés, a jognak vagy igénynek nem gyakorlása nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó vagy a Bérelő a jogáról vagy igényéről lemondott volna.

134. Az a tény, hogy Bérbeadó a Bérlelt által részére teljesített fizetéseket elfogadja,

nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó bármilyen őt megillető jogáról vagy igényéről a Bérlelvel szemben lemondana. Semmilyen bérbeadói magatartás - kivéve az erre vonatkozó egyértelmű írásbeli jognyilatkozatot - nem minősül a Bérbeadót megillető jogról vagy igényről való lemondásnak.

135. Semmilyen bérleli magatartás - kivéve az erre vonatkozó egyértelmű írásbeli jognyilatkozatot - nem minősül a Bérlelt megillető jogról vagy igényről való lemondásnak.

136. A SZERZŐDÉS csak írásban mondható fel.

137. A SZERZŐDÉS bármely részének érvénytelensége nem érinti a teljes SZERZŐDÉS érvényességét. Egyes rendelkezések érvénytelenségét úgy kell tekinteni, mintha azon rendelkezés létre sem jött volna és a Felek ezen érvénytelen kikötés nélkül is a SZERZŐDÉST megkötöttnek tekintik. Amennyiben azonban bármelyik szerződő fél az érvénytelenné váló kikötés hiányában a SZERZŐDÉST nem kötötte volna meg, úgy az érvényét veszti.

138. A Felek tudomásul veszik, hogy az ÁSZF a SZERZŐDÉS elválaszthatatlan mellékletét képezi, a SZERZŐDÉS rendelkezéseit az ÁSZF rendelkezéseivel együtt kell értelmezni és alkalmazni.

Budapest, 202.... évhó nap

.....

Budapest Főváros

**XIII. Kerületi
Önkormányzat**

**XIII. Kerületi
Köszolgáltató Nonprofit
Zrt.**

**Vadas Katalin
divízióvezető**

Bérbe adó