

A HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI

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.

I. A HELYISÉGBÉRLETI DÍJ

1. Bérló tudomásul veszi, hogy a SZERZŐDÉSBEN meghatározott bérleti díj a tárgyév december 31-ig érvényes. Ezen időpontot követően minden évben január 01-re 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 megemlíni, amely tényről köteles a Bérlőt írásban értesíteni. Az itt meghatározott mérték feletti bérleti díj emelésére a Felek közös megegyezése alapján kerülhet sor. Felek a bérleti díj közös megegyezéssel történő módosításának tekintik azt is, ha a Bérló részére írásban közölt – emelt – bérleti díj összegét Bérló a havi számlák alapján megfizeti Bérbeadó részére.

2. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti díjat a helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt akkor is fizetnie kell, ha a tevékenységét a saját érdekkörében felmerült bármely ok miatt szünetelteti, azt nem gyakorolja.

3. Bérló a HELYISÉGRE vonatkozó bérleti díjat a bérleti jogviszony SZERZŐDÉSBEN meghatározott kezdetétől köteles fizetni. Ha a SZERZŐDÉS a bérleti jogviszony kezdetét nem határozza meg, úgy a bérleti díj fizetésének kezdő időpontja a szerződés hatálybalépésének napja.

4. Amennyiben Bérló a bérleti díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy Bérbeadó - előzetes írásbeli felszólítás után – a SZERZŐDÉS felmondására jogosult.

II. AZ ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

5. Az ÁSZF alkalmazásában

5.1. Üzemeltetési költségek: A HELYISÉGBEN és a Lehel Csarnokban közvetlenül a Bérló által, vagy közvetetten, a Bérbeadón keresztül igénybe vett bármilyen szolgáltatással összefüggésben felmerülő fizetési kötelezettség (a továbbiakban: ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK).

5.2. Közvetlen közüzemi költség: A Bérló mérőórákkal mérhető költségfizetési kötelezettsége - a technikai és műszaki lehetőségektől függően - közvetlenül a szolgáltató céggel szemben (a továbbiakban: KÖZVETLEN közüzemi KÖLTSÉG).

5.4. Továbbszámlázott közüzemi költség: A Bérló mérőórákkal mérhető költségfizetési kötelezettsége - a technikai és műszaki lehetőségektől függően - közvetetten a Bérbeadón keresztül, a Bérbeadót terhelő fizetési kötelezettség alapján a közműszolgáltató cégekkel szemben (a továbbiakban: TOVÁBBSZÁMLÁZOTT közüzemi költség).

5.5. Üzemeltetési díj: A Lehel Csarnok működése körében jelentkező közvetett, Bérlóre áthárított üzemeltetési költségek összesége (a továbbiakban: ÜZEMELTETÉSI DÍJ).

6. Bérló tudomásul veszi, hogy az ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK vonatkozásában fizetési kötelezettsége áll fenn.

7. A Bérló tudomásul veszi, hogy a helyiséghez kapcsolódó KÖZVETLEN közüzemi KÖLTSÉG és TOVÁBBSZÁMLÁZOTT közüzemi költség fizetési kötelezettség a Bérlőt – a mérőórák átírására tekintet nélkül – a helyiség birtokba adásának napjától terheli, amelyre tekintettel a Bérbeadó jogosult minden közüzemi KÖLTSÉGET a Bérlóre tovább terhelni, amelyet a közműszolgáltató a helyiség birtokba adását követően a Bérbeadóval szemben érvényesít.

8. 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 Bérlőnek a helyiségen KÖZVETLEN közüzemi KÖLTSÉG tartozása áll fenn, vagy az ÜZEMELTETÉSI DÍJ, illetve TOVÁBBSZÁMLÁZOTT közüzemi költség befizetését elmulasztotta és azt a Bérbeadó felszólítása ellenére sem egyenlíti ki, a Bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult.

II/A. AZ ÜZEMELTETÉSI DÍJ

9. Az ÜZEMELTETÉSI DÍJ elemeit az ÜZEMELTETÉSI DÍJAT alátámasztó kimutatás tartalmazza, mértéke a mindenkor Üzemeltetési Rendben meghatározott.

10. Bérbeadó a tévyszámok alapján évente többször is felülvizsgálhatja az ÜZEMELTETÉSI DÍJ mértékét. Amennyiben a Bérbeadó által ténylegesen megfizetett, ÜZEMELTETÉSI DÍJ körébe tartozó költségek összege változik a korábban megállapított ÜZEMELTETÉSI DÍJ összegéhez képest, úgy Bérbeadó jogosult az ÜZEMELTETÉSI DÍJ egyoldalú, különbözettel arányos módosítására. Ebben az esetben Bérbeadó az ÜZEMELTETÉSI DÍJ módosítását a felülvizsgált időszak záró napjáig visszamenőleg alkalmazhatja. Az ÜZEMELTETÉSI DÍJ mértékének módosulásáról Bérbeadó írásban köteles értesíteni a Bérlőt.

11. Bérlő tudomásul veszi, hogy az ÜZEMELTETÉSI DÍJAT a helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt akkor is fizetnie kell, ha a tevékenységét a saját érdekkörében felmerült bármely ok miatt szünetelteti, azt nem gyakorolja.

12. Bérlő 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 Bérlő a Bérbeadóval szemben követeléssel nem léphet fel, kizárólag a Biztosító által - a felelősségbiztosítás keretében és a fenti káresemény kapcsán - kifizetett kártérítési összegre tarthat igényt.

II/B. KÖZVETLEN ÉS TOVÁBBSZÁMLÁZOTT KÖZÜZEMI KÖLTSÉG:

13. Felek rögzítik, hogy amennyiben a SZERZŐDÉS külön említi a közvetlen saját közüzemi fogyasztást, abban az esetben a költségek méréséhez a bérleményhez önálló mérőóra tartozik, ennek átírásáról a Bérlő - a SZERZŐDÉS megkötésétől számított 15 napon belül - gondoskodik, és ennek tényéről - a közüzemi szerződés megkötésétől számított - 8 napon belül bejelentési kötelezettsége van Bérbeadó felé.

14. Felek a TOVÁBBSZÁMLÁZOTT KÖZÜZEMI KÖLTSÉG fizetése körében megállapodnak abban, hogy a SZERZŐDÉS mellékletként csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik az elhelyezett villamos energia almérőóra állását, illetve a mellékvízmérőóra állását.

15. Ezt követően Bérbeadó az árammérő órák állását havonta, a vízmérő órák által mutatott fogyasztást a fogyasztás függvényében havonta vagy negyedévente leolvassa, és kiszámítja a hónap/hegyedév utolsó napjáig leolvasott óráállásokig fogyasztott villamos energia és vízdíjak költségét, melyet Bérlő a számlán megjelölt időpontig köteles megfizetni. Az áram számla az almérő fogyasztásán túl tartalmazza a SZERZŐDÉSBEN meghatározott egyéb összegeket is, úgymint üzemviteli díj, és teljesítménydíj.

16. A mérőórák leolvasását a Bérlő 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 Bérlő 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.

17. Felek rögzítik, hogy a SZERZŐDÉS hatálya alatt az üzemviteli díj többek

között a főmérő és az almérő közötti energiaveszteségek, meddőkompenzálások, valamint az elhasználódás és karbantartás költségét jelenti.

III. BIZTOSÍTÉKOK

18. Legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg Bérő köteles a bérleti díj és az üzemeltetési díj, valamint a SZERZŐDÉSBEN, illetve jelen ÁSZF-ben meghatározott egyéb fizetési kötelezettségeinek biztosítására szolgáló óvadékot megfizetni a Bérbeadó részére a SZERZŐDÉSBEN meghatározott összegben, vagy az óvadékok együttes összegét bankgarancia formájában biztosítani. Az óvadék megfizetése vagy a bankgarancia biztosítása a szerződés létrejöttének elengedhetetlen feltétele.

19. Bérő tudomásul veszi, hogy a bankgarancia akkor megfelelő, ha az a Bérbeadó nevére van kiállítva, az óvadékoknak megfelelő összegre vonatkozik, a Bérő számlavezető bankja részéről került kiállításra, korlátozás nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan, és igénybe vehető a SZERZŐDÉS időtartamát követő 30 naptári napig.

20. Fentiekén túlmenően a garanciát nyújtó banknak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Bérbeadó első írásbeli felszólítására, a jogviszony vizsgálata nélkül és a Bérő esetleges kifogását figyelmen kívül hagyva, 5 banki napon belül kifizeti Bérbeadónak a garanciában megjelölt összeget. A garanciában a banknak egyértelműen utalnia kell arra, hogy az korlátozás nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan.

21. Amennyiben Bérő az óvadékok összegét legkésőbb a SZERZŐDÉS megkötésével egyidejűleg nem fizeti meg, úgy a SZERZŐDÉST létre nem jöttek kell tekinteni, és Bérbeadó jogosult a HELYISÉGET más személy részére bérbe adni.

22. Az óvadék a Bérő javára nem kamatozik.

23. Amennyiben Bérő a szerződésből eredő vagy a jelen Általános Szerződési

Feltételekben foglalt bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a Bérbeadónak a Bérővel szemben a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban kár vagy egyéb megtérítési igénye keletkezik (továbbiakban: anyagi igény), úgy Bérbeadó - előzetes írásbeli felszólítás után - a Bérővel szemben fennálló, a bérleti jogviszonyon alapuló anyagi igényét jogosult az óvadékból kielégíteni.

24. Ha Bérbeadó a Bérővel szembeni anyagi igényét az óvadékból elégítette ki, úgy a Bérő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles az óvadék összegét kiegészíteni. Az óvadék pótlásának elmaradása a bérleti díj meg nem fizetésével egyenértékű szerződésszegésnek minősül. Amennyiben az óvadék kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének Bérő határidőben nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a SZERZŐDÉST felmondással megszüntetni.

25. 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 Bérő részére visszajár.

IV. KIPAKOLÁSI DÍJ

26. Bérő tudomásul veszi, hogy a HELYISÉG használatára kizárólag a SZERZŐDÉSBEN Meghatározott feltételekkel és mértékben jogosult. A Bérő a HELYISÉG előtti területet a bérelt helyiség vagy terület adottságától függően, a katasztrófavédelmi hatóság által meghatározott menekülési útvonalak szélességét figyelembe véve, azokat nem átlépve és kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján használhatja árubemutatás céljára (továbbiakban: kitelepülés).

27. Az engedélyt a Lehel Csarnok Üzemeltetési Osztálya adja ki, az engedélyben foglaltak és a menekülési útvonalak szélességének betartását bármikor ellenőrizheti és az engedélyben foglaltak megszegése esetén az engedélyt írásban visszavonhatja.

28. Bérlő az engedélyezett – árubemutató célú – területhasználatért díjat köteles fizetni (továbbiakban: Kipakolási díj), amelynek mértékét az Üzemeltetési Rend 3. számú melléklete tartalmazza.

29. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Lehel Csarnokban a menekülési útvonal szélességét jelölő sárga színű felfestésen kívül áru elhelyezésére nem jogosult. Amennyiben Bérlő e kötelezettségét megszegi, Bérbeadó az Üzemeltetési Rend 3. számú mellékletében szereplő napi kipakolási díj tízszeres összegét (továbbiakban: Túlhasználati díj) előzetes felszólítás nélkül jogosult kiszámlázni a Bérlő részére. A Túlhasználati díj kiszabásának joga attól függetlenül megilleti Bérbeadót, hogy a szabálytalan kipakolást Bérlő a Bérbeadó felszólítására megszüntette-e.

30. Bérlő az ily módon kiszámlázott Túlhasználati díjat azonnal köteles megfizetni a Bérbeadónak. Amennyiben Bérlő a Túlhasználati díj megfizetését megtagadja és a kijelölt menekülési útvonalon kívül elhelyezett ingóságait sem távolítja el, azt Bérbeadó a SZERZŐDÉS olyan súlyos megszegésének tekinti, amely alapján Bérbeadó jogosult a SZERZŐDÉS – felszólítás nélküli – felmondására.

31. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Kipakolási és Túlhasználati díj megfizetésének elmulasztása a bérleti díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével esik egy tekintet alá. Amennyiben azt a Bérlő a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem egyenlíti ki, a Bérbeadó a SZERZŐDÉS felmondására jogosult.

V. EGYÉB DÍJAK, KÖLTSÉGEK

32. Bérlő a SZERZŐDÉS módosításával összefüggően ügyviteli díjat köteles fizetni az alábbi esetekben:

- másik helyiségbe történő átköltözés;
- ha a Bérlő képviselőjében eljáró személy kéri a SZERZŐDÉS közös megegyezéssel történő megszüntetését vagy arra irányuló kérelmet nyújt be,

hogy egy másik gazdasági társaság képviseletében eljárva kíván új szerződést kötni;

- tevékenységi kör változtatása miatti szerződésmódosítás.

33. Az ügyviteli díj mértékét az Üzemeltetési Rend 3. számú melléklete tartalmazza. Az ügyviteli díjat legkésőbb az ügyindító kérelem benyújtásával egyidejűleg kell megfizetni és a befizetési igazolást a kérelem mellékleteként be kell nyújtani. Az ügyviteli díj nem jár vissza akkor sem, ha az ügyintézés eredménytelenül zárul (pl.: tulajdonosi hozzájárulás feltételei nem állnak fenn, tulajdonosi hozzájárulás esetén a Bérlő nem köt szerződést) vagy kérelmét visszavonja.

34. Bérlő a SZERZŐDÉSRŐL és a hozzá kapcsolódó dokumentumokról másolatot kérhet a Lehel Csarnok Üzemeltetési Osztályán. Az iratmásolat kiadásának díját az Üzemeltetési Rend 3. számú melléklete tartalmazza, mértéke független az oldalszámtól. A másolatkiadási díj a másolat iránti kérelem előterjesztésével egyidejűleg fizetendő. Bérlő tudomásul veszi, hogy az iratmásolat átvételére a díj megfizetéséig nem jogosult.

VI.A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

35. Bérlő, mint fogyasztó elismeri, hogy a SZERZŐDÉS aláírását megelőzően a Bérbeadó nyilatkozta arról, hogy a HELYISÉG működtetéséhez milyen áramerősségű belső hálózatra van szüksége a SZERZŐDÉS hatálya alatt.

36. Felek a HELYISÉG birtokbaadásáról a SZERZŐDÉSBEN foglaltak szerint jegyzőkönyvet vesznek fel.

37. 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.

38. A megfelelő állapotban tartás magában foglalja a Lehel Csarnok közös

területeire vonatkozóan a folyamatos tisztítás, karbantartás és minden egyéb olyan szükséges munkát elvégzését, amelyek a Bérő kereskedelmi tevékenységének zavartalan folytatásához, a nyitvatartási időben a vásárlók fogadásához szükségesek.

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

40. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót megilleti a HELYSÉGBE való belépés joga. A Bérbeadót megilleti a belépési jog akkor is, ha a belépés célja új Bérőnek történő bemutatás vagy javítás, felújítás a HELYSÉGBEN, illetőleg a közös területeken. Ilyen belépés során a Bérbeadónak kerülnie kell minden olyan magatartást, amely az ésszerű gazdálkodás körén belül akadályozná Bérőnek a HELYSÉGBEN folytatott üzleti tevékenységét.

41. A VILLAMOS ENERGIA, a VÍZSZOLGÁLTATÁS és a CSATORNA SZOLGÁLTATÁS (a továbbiakban: SZOLGÁLTATÁS) biztosítása érdekében Bérbeadó a SZOLGÁLTATÁST a SZERZŐDÉS hatálya alatt folyamatosan vételezi a közüzemi szolgáltatótól, azt a vételezés helyétől a HELYSÉGIIG eljuttatja, a Bérő pedig saját költségén és felelősségére a HELYSÉGBEN a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő rendszert épít ki a SZOLGÁLTATÁS igénybevételére.

42. 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.

43. Bérbeadó a SZOLGÁLTATÁS teljesítésére létesített hálózatot a HELYSÉG határáig a vonatkozó előírásoknak megfelelően folyamatosan karbantartja.

44. Bérbeadó jogosult a SZOLGÁLTATÁS teljesítésére általa kiépített hálózatot - amennyiben az

szükséges a hálózati viszonyoknak, valamint a műszaki és biztonsági szempontoknak - a Bérő ellátásának és az egyéb érdekeltek jogos érdekeinek sérelme nélkül, saját költségén megváltoztatni.

45. Bérő köteles a SZOLGÁLTATÁST a SZERZŐDÉSBEN és az ÁSZF-ben, valamint a vonatkozó jogszabályi előírásokban meghatározottak szerint vételezni a Bérbeadó által kiépített rendszeren keresztül.

46. Bérő köteles figyelemmel kísérni a HELYSÉG belső hálózatának rendeltetésszerű állapotát, és bármely rendellenesség esetén azt a Bérbeadónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. A Bérő köteles gondoskodni a HELYSÉGBEN található hálózat fagymentesítéséről, illetve köteles olyan körülményeket biztosítani, hogy a bérleményben található rendszer a hőmérséklet fagypont alá csökkenése esetén se fagyjon le. Az esetleges fagykárok elhárítása, helyreállítása a Bérő feladata. Az almerő, valamint a helyiség közötti elektromos rendszer esetleges meghibásodásának javítását a Bérbeadó Bérő költségére végezteti el.

47. Bérő a vételezett SZOLGÁLTATÁST a HELYSÉGEN kívüli területre csak a Bérbeadó hozzájárulásával viheti át, más Bérő részére át nem adhatja.

48. Bérő köteles a HELYSÉGEN 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. Bérő köteles a külön jogszabályban meghatározott érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági méréseket elvégeztetni, és az erről készült jegyzőkönyv egy példányát a Bérbeadó részére leadni, valamint az érintésvédelmi előírásokat, szabályokat betartani, illetve alkalmazottaival, megbízottjaival és az érdekkörében a HELYSÉGBE belépő

valamennyi harmadik személlyel betartatni.

49. Amennyiben Bérbeadó megállapítja, vagy harmadik személy közreműködése által megállapíttatja, hogy a SZOLGÁLTATÁS igénybevétele szabálytalan módon történt, jogosult a SZOLGÁLTATÁST azonnali hatállyal felfüggeszteni.

50. Amennyiben a Bérő 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 Bérő ennek a kötelezettségének a megszegésével okozott kárt köteles haladéktalanul megtéríteni.

51. Bérbeadó jogosult a HELYISÉG belső elektromos rendszer vezetékhálózatának kiépítését, terhelését, a Bérő által használt fogyasztó berendezést, a Lehel Csarnok, valamint a Bérő biztonságos energiaellátása érdekében megbízottja útján ellenőrizni, illetőleg az áramszolgáltatás folyamatosságához szükséges munkálatokat előzetes értesítés után elvégezni (a továbbiakban: ELLENŐRZÉS).

52. Bérő 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.

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

54. Bérbeadó vagy a Szolgáltató által elvégzendő ellenőrzési munkák

elvégzése, továbbá a szabálytalan villamosenergia-vételezésre utaló körülmény kivizsgálása érdekében a Bérő köteles a Szolgáltató, vagy a Bérbeadó alkalmazottja, vagy megbízottja számára a helyiségbe történő bejutást lehetővé tenni.

55. Ha olyan gyanú merül fel, hogy a Bérő a biztonságos szolgáltatásra vonatkozó előírásokat nem tartja be, és az ezzel kapcsolatos ellenőrzést nem teszi lehetővé, illetve azt meggátolja, a Szolgáltató, illetve a Bérbeadó a fogyasztási helyre való bejutásig és a biztonsági ELLENŐRZÉS lefolytatásáig a SZOLGÁLTATÁST a fogyasztási helyen kívüli beavatkozással felfüggesztheti, a BÉRBEADÓ pedig a SZERZŐDÉS felmondására jogosult.

56. Ha a szabálytalan vételezésre utaló körülmények kivizsgálása eredményeképpen az állapítható meg, hogy szabálytalan vételezés nem történt, a felmerült költségek a Bérőre nem háríthatók át.

57. 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.

58. 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.

59. Bérbeadót folyamatos ellenőrzési jog illeti meg a Bérő általi rendeltetésszerű használat tekintetében. A nem rendeltetésszerű használat, amennyiben az Bérbeadó írásbeli felszólítását követően is fennáll - beleértve az engedély nélküli kitelepülést, illetve az Üzemeltetési Rendszerben foglaltak ismételt,

vagy súlyos megszegését is – súlyos szerződésszegésnek minősül és a SZERZŐDÉS felmondását vonja maga után.

60. Bérő a közös területeket köteles a legnagyobb gondosság tanúsítása mellett használni. Bérő az általa bérelt HELYSÉGBEN és a közös használatú helyiségekben okozott kárért kártérítési felelősséggel tartozik, attól függetlenül, hogy az általa okozott károkra a biztosítás fedezetet nyújt-e vagy sem. Bérő az alkalmazottai, megbízottjai vagy egyéb teljesítési segédje magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el, így az általuk okozott károkért is teljes kártérítési felelősség terheli.

61. Amennyiben a Bérő tudomására jut bármilyen olyan körülmény, adat, amely a HELYSÉG és vagy a közös területek rendeltetésszerű és zavarmentes használatát akadályozza, haladéktalanul köteles erről a Bérbeadót tájékoztatni.

62. A Bérő a SZERZŐDÉS, illetve a jelen ÁSZF által meghatározott díjakra és költségekre vonatkozó fizetési kötelezettséget a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a számlán megjelölt fizetési határidőben köteles teljesíteni. A Bérő a SZERZŐDÉS, illetve a jelen ÁSZF által meghatározott díjakra és költségekre vonatkozó fizetési kötelezettséget a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a számlán megjelölt fizetési határidőben köteles teljesíteni. A fizetés bankkártyával, vagy átutalással történhet a számlán feltüntetett bankszámlára.

63. A fizetés minden esetben a Bérbeadó számláján történő jóváírás napjával számít teljesítettnek.

64. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő nem jogosult semmilyen követelését a Bérbeadóval szemben a SZERZŐDÉS alapján fennálló tartozásába beszámítani, kivéve túlfizetés esetén, vagy jogerős bírósági ítélet alapján. A Bérő a beszámítási igényét köteles írásban jelezni a Lehel Csarnok Üzemeltetési Osztályánál. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérővel szemben fennálló követelését előzetes értesítés nélkül jogosult

beszámítani a Bérőnek a Bérbeadóval szemben – bármely jogcímen – felmerülő követelésével szemben. A Bérbeadó a beszámításról utólag értesíti a Bérőt.

65. A Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, az egyéb jogcímen meghatározott fizetési kötelezettségek, továbbá a Bérőt terhelő költségek határidőben történő megfizetésének elmulasztása esetén a Bérbeadó a SZERZŐDÉS felmondására jogosult.

66. A Bérbeadó felhívja a Bérő figyelmét, hogy a kamatfizetési kötelezettség akkor is terheli, ha késedelmét kimenti.

67. Bérő tudomásul veszi továbbá, hogy Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor, a SZERZŐDÉS megszűnése esetén pedig minden esetben igazolást kérni arról, hogy a Bérőnek KÖZVETLEN közüzemi KÖLTSÉG tartozása nem áll fenn.

VII. A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS

VII/A. HOZZÁJÁRULÁS A BÉRŐ ÁLTAL VÉGZETT MUNKÁLATOKHOZ:

68. A Bérő a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával – a Tulajdonosi Hozzájárulásban foglaltak és szükség szerint a hatóságok engedélyében megszabott feltételekkel – a saját költségén köteles a HELYSÉGET az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítani és felújítani.

69. A HELYSÉG burkolatainak, ajtóinak, esetleges ablakainak és a HELYSÉG berendezésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével (továbbiakban: karbantartási kötelezettség) kapcsolatos költségek a Bérőt terhelik abban az esetben is, ha azokat eredetileg a Bérbeadó építette be vagy szerelte fel. A karbantartási kötelezettség teljesítését megelőzően Bérő köteles beszerezni az adott karbantartási munkálathoz a Bérbeadó hozzájárulását

70. Bérő köteles kikérni Bérbeadó előzetes hozzájárulását minden olyan

berendezés, tárgy fel- illetve beszereléséhez, amely a HELYISÉG közös területre néző homlokzatán kerül elhelyezésre.

71. A HELYISÉGNEK a SZERZŐDÉSBEN, vagy külön megállapodásban nem szabályozott átalakítása, korszerűsítése, felújítása, a HELYISÉG alkotórészeként váló elemek beépítése kizárólag előzetes bejelentéssel, Bérbeadói jóváhagyás után, ennek tárgyában írásba foglalt megállapodás szerint végezhetőek, a megállapodásban előzetesen kialakított költségviselési rendben. A Bérő az általa végzett értéknövelő beruházásokért beszámítási vagy jóváírási igényt csak a Bérbeadó által előzetesen engedélyezett munkák esetében és az előzetes írásbeli megállapodás alapján támaszthat. 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 – azok egyedi a Bérő érdekeit szolgáló jellege miatt -, úgy a Bérő az átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos kiadásainak megtérítésére a SZERZŐDÉS megszűnése után sem tarthat igényt, és az így felmerülő költségei miatt bérbeszámításra nem jogosult.

72. 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 érdekkörébe eső munkák hatósági engedélyeztetése a Bérő kötelezettsége és felelőssége.

73. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére csak akkor végezheti el, 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 tételiesen, számlákkal igazolt költségeiről a Bérbeadót tájékoztatni.

74. 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 kérheti a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését. A kijavítás elmaradása esetén jogosult a szükséges munkálatokat a Bérő helyett, költségére és veszélyére Bérbeadó elvégeztetni, egyidejűleg a SZERZŐDÉST súlyos szerződésszegésre tekintettel felmondani.

75. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó előzetes és kifejezett hozzájárulásával a HELYISÉGBEN általa létesített épületelemek, berendezési és felszerelési tárgyakat (ideértve a szaniter felszereléseket, világítóberendezéseket stb.) - továbbiakban együttesen: tartozékokat - a SZERZŐDÉS megszűnésekor az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. A csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket és eszközöket köteles – megtérítési igény nélkül - a HELYISÉGBEN hagyni.

VII/B. HOZZÁJÁRULÁS TEVÉKENYSÉG MÓDOSÍTÁSÁHOZ

76. Bérő kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával módosíthatja a helyiségben folytatott tevékenységét.

77. Bérbeadó a tevékenység módosításához hozzájárulást adhat, amennyiben:

- a Bérő által folytatni kívánt új tevékenység nem ütközik jogszabályba,
- Bérőnek nincs bérleti- vagy üzemeltetési díj vagy egyéb költségtartozása,

- Bérló vállalja az új tevékenységének megfelelően megállapított díjat tartalmazó új szerződés megkötését vagy a SZERZŐDÉS módosítását,
- a Bérló által folytatni kívánt új tevékenység a Lehel Csarnok élelmiszerpiac jellegébe illő és az ott folytatható tevékenységi körbe tartozó kereskedelmi tevékenység,
- Bérló vállalja a helyiség berendezéseinek az új tevékenységhez szükséges formában és saját költségen történő átalakítását,
- Bérló a szerződésmódosítási díjat megfizette.

VII/C. HOZZÁJÁRULÁS ALBÉRLETBE, HASZONBÉRLETBE, ÜZEMELTETÉSBE ADÁSHOZ:

78. A HELYISÉGET - külön bérbeadói hozzájárulás hiányában - csak a SZERZŐDÉSBEN feltüntetett Bérló veheti igénybe és használhatja. Amennyiben Bérbeadó az előzőektől eltérő HELYISÉG használatot tapasztal, jogosult a SZERZŐDÉST felmondással megszüntetni.

79. Bérbeadó a Bérló részére a HELYISÉG SZERZŐDÉSTŐL ELTÉRŐ HASZNÁLATÁHOZ, különösen albérletbe, haszonbérletbe, üzemeltetésbe adáshoz bérbeadói hozzájárulást adhat mérlegelése szerint, az alábbi feltételek teljesítése esetén:

- a helyiséget albérletbe, haszonbérletbe, üzemeltetésre átvevő félnek és a bérlónek vállalnia kell a helyiségben folytatni kívánt tevékenységétől függő bérleti díj megfizetését, illetve a bérlónek az ennek megfelelően megállapított bérleti díjat tartalmazó szerződés módosítását,
- amennyiben a helyiséget albérletbe, haszonbérletbe üzemeltetésre átvevő fél a Bérlőtől eltérő új tevékenységet kíván folytatni, úgy meg kell felelnie az ÁSZF 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 bérlok által folytatott tevékenységek már kialakult rendszerének megbomlását,
- Bérló az albérletbe adást közvetlenül megelőzően általa fizetett havi nettó bérleti díj 50%-a + ÁFA összegnek megfelelő mértékű egyszeri díj megfizetésére köteles legkésőbb a szerződésmódosítás aláírásával egyidejűleg. Az egyszeri díj megfizetése a szerződésmódosítás feltétele.

VII/D. HOZZÁJÁRULÁS TELEPHELY/FIÓKTELEP LÉTESÍTÉSÉHEZ:

80. Bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a Bérló, mint gazdasági társaság a társasági irataiban a helyiséget telephelyként/fióktelepként megjelölje, és annak használja a SZERZŐDÉS időtartama alatt. Bérló kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás alapján, társasági irataiban a helyiséget telephelyként/fióktelepként feltünteti, arról haladéktalanul értesíti a Bérbeadót. Bérló 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 cégbírósághoz benyújtja és azok másolatát a Bérbeadónak közvetlenül megküldi.

VII/E. JOGUTÓDLÁS ELISMERÉSE

81. Jogutódlás elismerésének van helye, ha

- a bérló elhunyt és az örökös ezt kéri;
- a bérló gazdálkodó szervezet átalakult.

82. A jogutódlás elismerése iránti kérelemhez csatolni kell a jogutódlást igazoló dokumentumokat (jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzés, átalakulás cégbírósági nyilvántartásba vételét igazoló végzés vagy cégmásolat és

szükség esetén átalakulási szerződés), a jogutód nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés tartalmát megismerte az abban foglalt kötelezettségeket és a szerződésmódostás aláírását vállalja.

VIII. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

83. A szerződés megszűnik, ha:

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

84. A Felek a SZERZŐDÉST közös megegyezéssel – akár a Bérbeadó, akár a Bérló kezdeményezésére - bármikor megszüntethetik.

85. Bérló a SZERZŐDÉS közös megegyezéssel történő megszüntetését írásbeli kérelemmel kezdeményezheti. A kérelmet a Lehel Csarnok Üzemeltetési Osztályának kell címezni. A szerződés megszüntetésének időpontja főszabály szerint:

- ha a Bérló a megszüntetési kérelmet a tárgyhó 15. napjáig leadta, a tárgyhó utolsó napja,
- ha a Bérló a megszüntetési kérelmet a tárgyhó 15. napját

követően adta le, a következő hónap utolsó napja.

Bérbeadó a megszűnés napjának megállapításakor a fentiektől indokolt esetben eltérhet.

86. Bérló jogosult a Bérbeadó szerződésszegése esetén a helyiségbérleti jogviszonyt felmondással megszüntetni.

87. 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 szerződéssellenes 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.

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

89. Bérbeadónak a SZERZŐDÉS felmondására - Bérló szerződésszegése esetén többek között - az alábbi okok bekövetkezése esetén van lehetősége:

- a.) ha a Bérló a bérleti díjat - beleértve az óvadékok összegét is, vagy az Üzemeltetési díjat, illetve a Kipakolási díjat, továbbá minden díjat vagy költséget, amely a SZERZŐDÉS vagy jelen ÁSZF szerint a bérleti díjjal egy tekintet alá esik – a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b.) ha a Bérló a SZERZŐDÉSBEN vállalt, vagy a jogszabályban előírt egyéb, lényeges kötelezettségeit – ideértve a SZERZŐDÉSBEN nem teljeskörűen nevesített, valamint az e) és f) alpontban részletezett kötelezettségeket is – nem teljesíti vagy megsérti,
- c.) ha a Bérló és/vagy alkalmazottai, megbízottai, egyéb teljesítési segédei a Bérbeadóval és/vagy a

többi Bérlóvel, vagy a kereskedelmi szolgáltatásokat igénybe vevő harmadik személlyel (személyekkel) szemben az elvárható magatartás követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,

- d.) ha a Bérló a HELYISÉGET vagy a közös területet rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja,
- e.) ha a Bérló a HELYISÉGET a rendeltetésétől (funkciókööttség) vagy a SZERZŐDÉSTŐL eltérő módon és célra használja,
- f.) ha a Bérló 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. Bérló tudomásul veszi, hogy jogellenességéhez a negatív értéktétel mértékét Bérbeadónak külön nem kell bizonyítania.
- g.) ha a Lehel Csarnok bontására még a SZERZŐDÉS időtartama alatt sor kerül.

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

91. 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.

92. Bérló kijelenti, hogy értesítési címe a SZERZŐDÉSBEN megjelölt székhely. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy ha elérhetősége változik, azt a Bérbeadó részére legkésőbb 8 napon belül bejelenti. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó által könyvelt postai küldeményként feladott jognyilatkozat kézbesítettnek minősül abban az esetben is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy, mint címzett, a Bérló nem szerzett arról tudomást. Ezekben az esetekben - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kézbesítés időpontjának a küldemény első postai kézbesítési megkísérlésének napjától számított tizedik munkanapot, míg felmondás esetén a kézbesítés időpontjának a küldemény első postai kézbesítése megkísérlésének napját kell tekinteni. A Bérbeadó által jogszerűen gyakorolt felmondás a helyiségbérleti jogviszonyt megszünteti.

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

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

95. 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.

96. 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 használatnak minősül és használati díjat köteles fizetni.

97. A használati díj összege megegyezik a bérleti díj összegével. A használati díj két hónap elteltével a HELYISÉGRE megállapított bérleti díj ötszöröséig emelhető. A jogcím nélküli benntartózkodás idejére Bérló a használati díjon felül a közüzemi költségeket, az Üzemeltetési díjat és az ÁSZF-ben meghatározott egyéb díjakat és költségeket is köteles Bérbeadónak megfizetni.

98. Bérló részéről a HELYISÉGBEN való további tartózkodásnak 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.

99. Bérló kötelező érvénnyel tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót jogszerűen megillető anyagi követelések fedezeteként törvényes zálogjog illeti meg a Bérló által a Lehel Csarnok, illetve a HELYISÉG területére hozott minden vagyontárgya tekintetében.

100. Bérló a SZERZŐDÉS aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a jogszabályi feltételek megléte esetén Bérbeadó a zálogjogát gyakorolja.

101. 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. Bérbeadó jogosult a zálogjoggal érintett ingóságokat a helyiségből, illetve a Lehel Csarnok területéről - a Bérló költségére és veszélyére - elszállítani.

102. 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. Amennyiben Bérló helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatok - Bérló költségére és veszélyére történő - elvégzésére. Bérbeadó a munkálatok költségeit Bérlóval szemben jogosult érvényesíteni, amennyiben Bérló a szerződés megszűnésekor óvadékkal rendelkezik, úgy Bérbeadó jogosult a felmerült költségek beszámítására.

IX.A HELYISÉG BIZTOSÍTÁSA

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

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

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

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

106. Bérló kiköti, hogy a tulajdonában lévő vagyontárgyak nem kerülnek fedezetbe vételre a Bérbeadó által kötött vagyónbiztosításban, függetlenül attól, hogy ezek a vagyontárgyak a HELYISÉGBE beépítésre kerülnek-e vagy sem.

107. Bérló tudomásul veszi, hogy a fenti biztosítások arányos költségei a közös

Üzemeltetési díjból kerülnek megfizetésre.

108. Bérló 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 Bérlóre történő áthárítása, mivel a díj emelkedésére Bérló magatartása adott okot.

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

110. Bérlónek a HELYISÉGRE a SZERZŐDÉS aláírásának napjától kezdődően a helyiségbérleti jogviszony fennállásának teljes időtartamára, minden kockázatra kiterjedő vagyontárgyat kell kötnie, minden olyan vagyontárgyra, amelyek a tulajdonában vannak, vagy amelyek megóvásáért a Bérló felelősséggel tartozik.

111. Bérló vállalja, hogy a fentiek szerinti biztosítást újtérken köti meg és gondoskodik a biztosítási összeg értékállóságáról. Bérló az esedékes biztosítási díj fizetéseket igazolását a befizetéstől számított 3 napon belül köteles megküldeni Bérbeadónak a lehelcsarnok@kozszolgaltato.bp13.hu e-mail címre.

112. Bérló vállalja továbbá, hogy a SZERZŐDÉS aláírásának napjától kezdődően felelősségbiztosítást köt a személyi sérülés és vagyoni károk esetére. A kötvényeknek ki kell terjednie a bérloői felelősségbiztosításra is ("all risks") továbbá a HELYISÉG teljes helyreállításának költségeire is.

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

114. Bérló ugyancsak vállalja, hogy a biztosítási igazolásokat a biztosítási szerződés megkötését követő 8 napon belül Bérbeadónak megküldi a lehelcsarnok@kozszolgaltato.bp13.hu e-mail címre.

115. Abban az esetben, ha a Bérló elmulasztja bármely biztosítási szerződés megkötését vagy érvényben tartását, úgy a Bérbeadó jogosult, de nem köteles Bérló helyette és költségére, a fenti biztosítási szerződéseket megkötni, vagy kezdeményezni a bérleti szerződés felmondását.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

116. Bérbeadó a Bérló 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.

117. Bérbeadót vagy a Bérlőt megillető bármely joggal vagy igényrel való nem élés, a jognak vagy igénynek nem gyakorlása nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó vagy a Bérló a jogáról vagy igényéről lemondott volna.

118. Az a tény, hogy Bérbeadó a Bérló által részére teljesített fizetéseket elfogadja, nem jelenti azt, hogy a Bérbeadó bármilyen őt megillető jogáról vagy igényéről a Bérlóval szemben lemondana. Semmilyen bérbeadói magatartás - kivéve az erre vonatkozó egyértelmű írásbeli jognyilatkozatot - nem minősül a Bérbeadót megillető jogról vagy igényről való lemondásnak.

119. Semmilyen bérloői magatartás - kivéve az erre vonatkozó egyértelmű írásbeli jognyilatkozatot - nem minősül a Bérlőt megillető jogról vagy igényről való lemondásnak.

120. 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.

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

122. A Bérbeadó – a Bérelő előzetes értesítése mellett – jogosult az ÁSZF-t egyoldalúan, írásban módosítani. Az ÁSZF és annak mindenkori módosításai - a Bérelő megfelelő előzetes tájékoztatása után – a Bérbeadó által megjelölt időpontban lépnek hatályba. Az ÁSZF mindaddig hatályban marad, amíg módosítására nem kerül sor, illetve amíg a Felek közötti jogviszony meg nem szűnik.

123. A jelen ÁSZF 2026. január 15. napjától hatályos, rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően megkötött szerződésekre is alkalmazni kell.

Budapest, 2026. január 12.

.....
Budapest Főváros
XIII. Kerületi
Önkormányzat
XIII. Kerületi
Köszolgáltató
Nonprofit Zrt.
Lancz Tibor
osztályvezető
Törteli Terézia
pénzügyi vezető
Bérbeadó

.....
Bérelő