

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Cserepes Sori Piac Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
6725 Szeged, Cserepes sor 2.
Cg.: 06-09-000020
Adószám: 10244218-2-06
képviselőiben: Rácz Attila
továbbiakban: **bérbeadó,**

másrészről

Név:
Nyilvántartási szám:.....
Adószám:
Statisztikai szám:.....
Lakcím:
továbbiakban: **bérlő**

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. A bérlet tárgya

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a Szeged, Cserepes sor 2. szám alatti Vásár- és piactéren a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező **szektorban található** „.....” **számú** „.....” **m²** alapterületű üzlethelyiséget a működéséhez szükséges hatósági engedélyben meghatározott tevékenység céljára.

2. A bérlő az 1.1 pontban körülírt bérleményben tevékenységet kizárólag a vásár és piac nyitvatartási rend szerint gyakorolhatja.

3. A bérlő az 1.1. pontban megjelölt bérleményben gyakorolni kívánt tevékenysége megkezdése előtt saját költségére köteles beszerezni az annak gyakorlásához szükséges engedélyeket, illetve szakhatósági hozzájárulásokat.

2. A havi bérleti díj

1. A szerződés 1.1. pontjában körülírt bérlemény használatáért járó bérleti díj összege **Forint + ÁFA /hó** azaz **Forint + ÁFA/hó** azzal, hogy a társaság nevében aláíró ügyvezető igazgató a társaság által jelen bérleti szerződésben vállalt fizetési kötelezettségért a szerződés aláírásával készfizető kezességét vállal.

Bérlő jelen szerződés aláírásakor megfizet továbbá bérbeadó részére egy egyszeri helymegváltási díjat, melynek összege **Ft.**

A bérlőt a bérleményhez kapcsolódóan a hatályos Díjszabási rendszerben foglaltak szerint ingyenes parkolásra feljogosító engedély illeti meg abban az esetben, ha a bérleti díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. A díjszabási rendszerben meghatározott ingyenes parkoló kártyán felül bérlő további behajtási engedélyt (parkolóhely megváltást) is igényelhet a díjszabási rendszerben rögzített kondíciókkal.

A bérlemény takarításáról és tisztántartásáról, a bérlemény üzemeltetése során képződött hulladék és szemét elszállításáról a piaci hulladéktárolóba bérlő köteles gondoskodni.

3. A bérbeadó a bérlő részére biztosítja külön megállapodás szerint a közüzemi áram szolgáltatást s a bérlő köteles a tevékenységének megkezdése előtt a felsorolt szolgáltatások méréséhez szükséges mérőórákat saját költségére felszereltetni. A bérbeadó az óraállások közös leolvasása alapján felhasznált villamos energia, illetve víz és kapcsolódó csatorna díjat tovább számlázza a bérlőnek aki azt a számlán feltüntetett határidőben köteles a bérbeadó pénztárába befizetni.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a mérőóra megkerülésével vételezett közüzemi szolgáltatás észlelése esetén a bérbeadó a közüzemi szolgáltatást azonnali hatállyal megszüntetheti.

4. A bérleti díjat, a bérbeadó készpénzes számlája alapján bérlő legkésőbb a tárgy hónap 5. napjáig köteles megfizetni bérbeadó pénztárába.

5. Felek a bérleti díj értékét minden év január 01. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által megélhetési költségek változásáról (fogyasztói árindex) kiadott százalékos mértékkel korrigálják.

6. A bérlő tudomással bír arról, hogy amennyiben a bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő összegű késedelmi kamat felszámítására.

3. A bérlet időtartama

1. A bérleti szerződést felek **2017. napjától kezdődően határozatlan időtartamra** kötik.

4. A bérlemény fenntartása, építészeti változtatások, biztosítások

1. A bérbeadó köteles a bérleményt saját költségén megfelelő állapotban tartani. Bérbeadó feladata a tető, a tetőszerkezet, a közművezeték és külső infrastruktúra karbantartása, felújítása, helyreállítása (kicserélése).

2. A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérelt helyiségeken belüli összes esztétikai javítást a bérlőnek kell elvégeznie. Esztétikai javításnak kell tekinteni a falak és a mennyezet festését, a csővezetékek, belső ajtók és ablakok mázolását, a külső ajtók belső oldalainak felületvédelmét és adott esetben a meglévő padló felújítását.

3. A bérlő feladata a bérleménye vízellátását biztosító csővezetékek és szerelvények télisítése, az ennek hiányában bekövetkezett károkért a bérbeadó felelősséget semmilyen jogcímen nem vállal.

A bérlemény karbantartása bérlő kötelessége, de bérbeadó hozzájárulása szükséges minden olyan nagyobb karbantartási, felújítási munkához, amely a felépítmény szerkezetét, egységes küllemét vagy infrastruktúráját érinti.

4. A bérlőnek lehetősége van saját áruira és berendezési tárgyaira saját költségén biztosítási szerződést kötni. Amennyiben bérlő e lehetőségével nem él, úgy azok biztonságáért és a bérleményben hagyott egyéb vagyontárgyakért bérbeadó felelősséget nem vállal. Kivéve, ha a kár nyitvatartási időn kívül jelen szerződés 10. pontjában vállalt és bérbeadót terhelő őrzési tevékenység bérbeadónak felróható okból következik be és bérlő mindenben eleget tett az 1. számú mellékletben vállalt kötelezettségének és akkor is csak az ott szabályozott összeghatárig.

5. Albérletbe adás

A bérlőnek az alábbi feltételekkel lehetősége van a bérlemény albérletbe adására:

Felek rögzítik, hogy albérletbe adás esetében is felelősséggel tartozik a bérlő a jelen szerződésből származó bérlői kötelezettségek teljesítéséért.

- A bérlő a bérleményt albérletbe csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és feltételeivel, a bérbeadóval előre egyeztetett és a bérbeadó által elfogadott tevékenység végzésére adhatja albérletbe.
- A bérlő az esetleges albérletbe adás esetén az albérlője készfizető kezességként köteles annak nem teljesítése esetén a 2.1 pontban meghatározott bérleti díj, parkolóhely megváltás illetve a 2.3 pont szerinti villany, továbbá víz- és csatornadíj megfizetésére.

6. Reklámbereendezések

A bérlő a bérlemény homlokzatának kijelölt helyén a cég nevét tartalmazó reklámbereendezéseket és egyéb reklámokat helyezhet el. A bérlőnek ezért bérbeadó részére külön díjazást nem kell fizetnie, bérlő azonban viseli az esetleges hatósági engedélyeknek és magának a reklámbereendezés elhelyezésének, karbantartásának és üzemeltetésének a költségeit.

7. Jogutódlás

Jelen szerződés a szerződő felek jogutódjaira és azok ellenében is érvényes, ugyanazon feltételekkel.

8. Bírói illetékesség

A jelen szerződésből származó valamennyi jogvita esetére felek a pertárgy értékétől függően kikötik a Szegedi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

9. Bérleti szerződés megszűnése

1. Szerződő felek jelen szerződést jogosultak rendes felmondással 30 napos felmondási idő mellett felmondani azzal, hogy a bérbe adó jelen szerződés aláírását követő kettő éves idő tartamon belül ezen rendes felmondási jogáról lemond.

2. Bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg a bérleti jogra is kiterjedően az alábbi esetekben:

- Bérlő 30 napi késedelembe esik a bérleti díj vagy a rezsiköltségek megfizetésével.
- Bérlő megsérti jelen bérleti szerződés rendelkezéseit illetve a területre irányadó bérbeadó által kiadott mindenkor Vásári és Piaci Rendtartás rendelkezéseit.
- Mindazon esetekben, amelyeket a 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései előírnak.

Azonnali hatályú felmondás esetén bérbeadót zálogjog illeti meg a bérlő, illetve albérlő vagyontárgyain a felmerült kárai valamint a hátralékos bérleti díj és rezsiköltség erejéig. A bérlő a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a fentiekben körülírt nem fizetése esetén, a bérbeadó a zálogjoggal terhelt vagyontárgyait elszámolási kötelezettség mellett értékesítse.

Szerződő felek rögzítik, hogy a felmondás esetén (rendes, és rendkívüli) a Bérbeadót nem terheli csereingatlan biztosításának, felajánlásának a kötelezettsége Bérlő irányába.

3. A felmondás abban az esetben, amikor az ideiglenes felépítmény nem bérbeadó tulajdona egyben bontó feltétele az ideiglenes építmény fennmaradásának, ami azt jelenti, hogy a felmondási idő lejártát követő 15 napon belül bérlő köteles az ideiglenes felépítményt elbontani és a területet bérbeadó részére átadni a keletkezett hulladék elszállításával együtt. Amennyiben terület bérlő e kötelezettségének fenti határidőn belül nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogosult az ideiglenes építmény elbontására a bérlő költségén.

Ebben az esetben bérbeadó a bontás költségét beleértve az elszállítás költségét is, bérlőre terheli azzal, hogy jogosult a felépítmény és az esetleges felépítményben található ingóságok értékesítésére amennyiben bérlő azt felszólításra sem viszi el. Bérbeadó jogosult az így befolyt összegbe beszámítani a bontás és elszállítás illetve értékesítés költségét és az esetlegesen fennmaradó részt köteles bérlőnek kifizetni a bérlővel történt elszámolás keretében.

4. Albérlőbe adás esetén bérlő köteles gondoskodni arról, hogy albérlő a vonatkozó jogszabályok és jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket maradéktalanul betartsa.

Bérbeadót a felmondási jog bérlővel szemben akkor is megilleti, ha a jogsértő, vagy szerződésszegő magatartást az albérlő tanúsítja.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő köteles a bérleményt legkésőbb a megszűnés időpontjától számított 8 napon belül a bérbeadó birtokába ingóságaitól kiürített állapotban birtokba visszabocsátani. Abban az esetben, ha ezen 8 napos határidőn belül a bérlő nem bocsátja kiürített állapotban a bérbeadó részére vissza a bérlemény birtokát, úgy a bérbeadó jogosult a bérleményt a bérlő költségére kiüríteni, illetve a benne található vagyontárgyakat elszámolási kötelezettség mellett értékesíteni.

6. A bérlő kijelenti, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén nyolc napon belül igazolja, hogy a telephely megszűnését bejelentette az illetékes Cégbíróság felé. Ellenkező esetben a bérleti díj kiszámlázásra kerül mindaddig, amíg ezen igazolást fel nem mutatja a Bérbeadónak.

10. Biztonsági előírások

1. Bérbeadó gondoskodik munkavállalóin illetve megbízottain keresztül a piac területének őrzéséről a piac zárva tartásának ideje alatt és a piac rendjének védelméről nyitva tartási időben.

2. A piac nyitva tartási ideje alatt a bérlemények árú készletében és berendezési tárgyiban bekövetkezett minden kárért kizárólag bérlő felel azért bérbeadó semmilyen kártérítési felelősséggel nem tartozik.

3. Szerződő felek a zárható bérleményre vonatkozó biztonsági előírásokat és nyitva tartási időn kívüli kárvesélyviselés szabályait külön mellékletben nevezetesen az „1.sz. melléklet: Biztonsági előírások” megnevezésű mellékletben szabályozzák azzal, hogy a bérbeadó esetleges kártérítési felelőssége minden esetben az általa a Generali Biztosító Zrt-vel kötött felelősségbiztosítás keretei között értelmezhető. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a biztosító megtagadja a bérbeadó részére a kár kifizetését, úgy ez egyben a bérbeadó felelősségét is kizárja a bérlővel szemben.

11. Egyéb rendelkezések

1. Ha a jelen szerződés valamelyik rendelkezése érvénytelen lenne, vagy azzá válna, ez a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Ilyen esetben a szerződő felek olyan jogilag megtámadhatatlan szabályozással pótolják az érvénytelen rendelkezést, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági célhoz.

2. Amennyiben az illetékes építészeti hatóság, a bérlemény tulajdonosa, illetve a piac fenntartója a felépítmény lebontását, vagy más célú hasznosítását rendeli el, úgy jelen Bérleti szerződés hatályát veszti. Ebben az esetben Bérlő sem kártérítési, sem kártalanítási igényrel nem léphet fel Bérbeadóval szemben.

3. Jelen szerződés módosítása, kiegészítése és megszüntetése csak írásban történhet.

4. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó semmilyen tevékenységi formára vagy árú profilra részére kizárólagos jogot nem biztosít.

5. A bérlő jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal arra, hogy betartja a bérbeadó által kifüggesztett és általa is megismert piaci rendtartásban foglaltakat és amelynek tudomásul vételét és megismerését jelen szerződés aláírásával is igazolja.

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó szabályait, a

2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit, illetve a területre vonatkozó mindenkor hatályos Vásári és piaci rendtartás szabályait kell alkalmazni.

11. A szerződés alkotórészei

7. Bérő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező felépítmény építészeti terveit valamint koncepcióját megismerte úgy egészében, mint a saját bérleményére vonatkozóan és annak tartalmával egyetért.

A következők képezik a szerződés alkotórészeit:

1. Biztonsági előírások

8. Az aláíró szerződő partnerek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésére felhatalmazottak.

Jelen bérleti szerződést illetőleg annak alkotórészeit a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – helybenhagyólag aláírják.

Szeged, 2017.

.....
Cserepes Sori Piac Kft.
bérbeadó

.....
.....
bérő