BÉRLETI SZERZŐDÉS /2026

amely létrejött *egyrészről a:*
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
(székhelye: 1139 Budapest, Béke tér 1; adószáma: 15735760-2-41), mint Tulajdonos és Bérbeadó (a továbbiakban: **Önkormányzat**) képviseletében eljáró
XIII. Kerületi Közszolgáltató Nonprofit Zrt.
székhelye: 1131 Budapest, Béke utca 65.
OTP számlaszáma: 11713005-20371674
képviselői: Lancz Tibor osztályvezető, Törteli Terézia pénzügyi vezető
együttesen (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a:
cégneve:
székhelye:
adószáma:
cégjegyzékszám:
képviselő:
,mint bérlő, a továbbiakban: Bérlő,

a továbbiakban együttesen: **Felek/Szerződő Felek**

között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmények

1.1. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest, XIII. kerületi 28221 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1134 Budapest, Váci út 9-15. szám alatt található LEHEL Csarnok Élelmiszerkereskedelmi Központ (a továbbiakban: **Lehel Csarnok**).

1.2. A Bérbeadó az 1. számú mellékletként csatolt **I- /1/2026** számú Tulajdonosi Hozzájárulásában (továbbiakban: **Tulajdonosi hozzájárulás**) hozzájárult a Lehel Csarnokban található, alábbi helyiségek bérbeadásához:

m² helyiség **(**a továbbiakban: **helyiség)**

1.3. A Helyiség elhelyezkedését a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező Lehel Csarnok alaprajza tünteti fel.

2. A Szerződés tárgya és időtartama

2.1. A Bérbeadó bérbe adja a Bérlő pedig bérbe veszi az 1.2. pontban megjelölt Helyiséget a jelen szerződés, valamint a 3. számú mellékletként csatolt Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: **ÁSZF**) szerint.

2.2. A Szerződő Felek a jelen szerződést 5 (öt) év határozott időtartamra kötik. A bérleti jogviszony kezdete: **202… év …….. hó 1. nap**. A helyiségbérleti jogviszony **203… év ……. hó 31.** napján szűnik meg.

2.3. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Bérlő bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg az azonnali beszedési megbízáshoz szükséges és a számlavezető bankja által záradékolt felhatalmazó levelet a Lehel Csarnok Üzemeltetési Osztálya részére átadja.

2.4. A Szerződő Felek a helyiség átadás-átvételéről jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a helyiség, valamint a berendezések állapotát, a fogyasztásmérők gyári számát és azok állását. A Bérlő a birtokbavételi jegyzőkönyv aláírásával a helyiséget megtekintett állapotban veszi át. A helyiség műszaki állapotát, részletes adatait (mérőórák gyári számát, teljesítményét és állását) a jelen szerződés 4. számú mellékletként csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza.

3. A Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek

3.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az 1.2. pontban megjelölt Helyiségért használatáért havonta ……,- Ft/m² + ÁFA azaz bruttó …… Ft/m2/hó helyiségbérleti díjat, összesen havi ….. Ft ……. forint helyiségbérleti díjat, (a továbbiakban**: Helyiségbérleti díj) köteles a Bérbeadó részére megfizetni.**

3.2. A bérleti díj a Bérlő által használt helyiség kizárólagos használatának, valamint a közös területek használati jogának ellenértéke, a jelen szerződésben és az ÁSZF-ben szabályozott feltételek szerint. A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj összegét kölcsönös megegyezésük alapján, a Bérlő által folytatott kereskedelmi tevékenység jellege és a helyiség alapterületének figyelembevételével állapították meg.

3.3. A Bérlő az 1.2. pontban megjelölt helyiség vonatkozásában köteles Bérbeadó részére az előzőekben meghatározott Helyiségbérleti díjon felül 9.579 (kilencezer-ötszázhetvenkilenc) Ft/m2/hó + ÁFA közös üzemeltetési költséget(a továbbiakban: Üzemeltetési költség) és **( ) Ft/m2/hó + ÁFA reklámköltséget**, azaz összesen: **(-n) Ft/m2/hó összeget megfizetni. Az Üzemeltetési költséget és a reklámköltséget Bérlő a jelen szerződés megkötésétől kezdődően viseli.**

3.4. Bérbeadó felhívására adott bérlői igénybejelentés alapján, a helyiségben vételezhető villamos energia felhasználást a Felek az alábbiak szerint maximálják:

mérőóra szám:

A villanyóra induló állását a Felek a helyiség átadás- átvételi jegyzőkönyvében rögzítették.

3.5. A Bérbeadó a mérhető közműszolgáltatásokról (villamos energia, vízszolgáltatás, csatornaszolgáltatás) egyéni mérőóra alapján, a havi leolvasást követően számlát bocsát ki. A Bérbeadó a közüzemi költségeket mindenkor hatályos hatósági áron számlázza a Bérlőnek, az egyéni mérőóra állás szerinti fogyasztás alapján. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a tényleges kWh-kénti fogyasztáson felül, a mindenkor hatályban lévő, villamos energia rendszerhasználatidíjak, csatlakozási díjak és külön díjak mértékéről szóló rendelet alapján üzemviteli díjat, és az óra alapján teljesítmény díjat is köteles megfizetni, melyről a Bérbeadó számlát állít ki.

3.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a helyiségbérleti és üzemeltetési díj összegét minden év január 1. napjával az infláció +5% mértékben emelheti.

3.7. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a bérleti jogviszony első 6 (hat) hónapjára vonatkozó bérleti díjat egy összegben (első számla), a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles Bérbeadó részére megfizetni. A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés aláírásától számított 6 (hat) hónap leteltét követő időszakra vonatkozóan a bérleti díjat a Bérlő havonta köteles megfizetni a számlán megjelölt fizetési határidőig.

3.8. Az első számla megfizetésével egyidejűleg a Bérlő köteles megfizetni 3 (három) havi bruttó Helyiségbérleti díjnak és Üzemeltetési díjnak megfelelő óvadékot, összesen: **Ft, azaz -** forint összeget. Az óvadék biztosítékul szolgál a Bérbeadónak a jelen jogviszonyból származó bérleti díj-, üzemeltetési díj-, költség-, esetlegeskár- és egyéb vagyoni igénye közvetlen kielégítésére. A Bérbeadó a követelésének óvadékból történt kiegyenlítéséről a Bérlőt írásban értesíti, amelynek kézhezvételétől számított 15 napon a Bérlő köteles az óvadék pótlásáról gondoskodni. Ennek elmulasztása esetén a Bérbeadó a szerződés felmondására jogosult. Az óvadék - fentiek szerint esetlegesen csökkentett összege – a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor kamatmentesen visszajár.

.

4. A Felek jogai és kötelezettségei

4.1. A helyiséget kizárólag a Bérlő, és csak a szerződésben meghatározott célra veheti igénybe. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiséget kizárólag a jelen szerződés aláírásakor megjelölt **.....** kereskedelmi tevékenység folytatására használja (funkciókötöttség).

4.2. A jelen szerződéstől eltérő finkciójú helyiséghasználathoz a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges. A Bérlő az ÁSZF-ben meghatározottak szerint a tevékenysége módosításához kérheti a Bérbeadó hozzájárulását. A helyiség engedély nélküli más célra való használata esetén a Bérbeadó a helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult.

4.3. A Bérlő elismeri, hogy az ÁSZF tartalmát teljes terjedelmében megismerte, azt Bérbeadóval egyedileg megtárgyalták és kijelenti, hogy azt ÁSZF-t magára nézve kötelezően elfogadja. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ÁSZF a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, a szerződés rendelkezéseit az ÁSZF rendelkezéseivel együtt kell értelmezni és alkalmazni. Ha az ÁSZF és a szerződés más feltétele eltér egymástól, az utóbbi válik a szerződés részévé.

4.4. Amennyiben a Bérlő a jelen helyiségbérleti szerződésben és az ÁSZF-ben vállalt, valamint az idevonatkozó jogszabályban előírt kötelezettségeit a bérleti jogviszony időtartama alatt maradéktalanul és szerződésszerűen teljesítette, jogosult további 5 (öt) év határozott időtartamra a bérleti jogviszony meghosszabbítására.

4.5. A Bérlőnek a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbítása iránti írásbeli kérelmét, a határozott időtartam megszűnése előtt legalább 60 (hatvan) nappal kell a Bérbeadó részére benyújtania. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben kérelmét késve, vagy hiányosan adja be, a kérelem benyújtásának nincs halasztó hatálya az időközben megszűnő helyiségbérleti szerződésből eredő kiürítési kötelezettsége teljesítésére.

4.6. A jelen helyiségbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlőt nem illeti meg kártalanítás és nem jogosult a helyiség felújítására fordított összeg visszatérítésére sem.

4.7. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő a helyiséget a Bérbeadó által tűzött határidőben, a részére történő birtokba adáskor felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelő állapotban, külön Megállapodás esetén az abban rögzítettek szerint, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a Bérbeadó részére birtokba visszaadni. A Bérlő a birtokba visszabocsátással egyidejűleg köteles okiratokkal igazolni, hogy a közműszolgáltatók felé fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Ezen igazolások rendelkezésre bocsátásáig a Bérbeadó a birtokba vételt jogosult megtagadni.

4.8. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiségbérleti jogviszony megszűnését követő naptól jogcím nélküli használónak minősül, aki a Bérbeadó részére a bérleti díjjal megegyező mértékű helyiséghasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A Bérbeadó a használati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a helyiségbérleti díj összegének ötszörösséig jogosult emelni.

4.9. A Bérlő a helyiségből a saját tulajdonú berendezéseket a helyiség állagának sérelme nélkül jogosult elvinni. Minden olyan beépített berendezés pénzbeli megváltására, amely állagsérelem nélkül nem vihető el, csak előzetes megállapodás alapján kerülhet sor. A Felek az előzetes megállapodás hiányára a jogosulatlan átalakítás szabályait tekintik irányadónak.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. A Felek a jelen szerződés aláírásával, közös akarattal kizárják annak lehetőségét, hogy a szerződés határozatlan idejűvé alakuljon át. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejűvé, ha a helyiséget a jelen szerződésben megállapított határozott idő eltelte után tovább használja és a Bérbeadó a használat ellen 15 napon belül nem tiltakozik.

5.2. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben rögzített adataiban bekövetkezett változásról a Bérbeadót – a változást követő 15 napon belül – írásban értesíti.

5.3. A Bérlő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, továbbá nyilatkozik arról is, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdésének megfelelően a bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően használja, és a használatban a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen nyilatkozatban foglaltak változásáról köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis. A Bérlő tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem felel meg a Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági követelményeknek, és nem minősül átlátható szervezetnek, továbbá a helyzetet a Bérbeadó felhívására sem orvosolja, a Bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult.

5.4. A Bérlőt titoktartási kötelezettség terheli a jelen szerződés teljesítése során az Önkormányzattal/Nonprofit Zrt. -vel és tevékenységével kapcsolatban tudomására jutó mindennemű adat, információ, ismeret vonatkozásában. A titoktartási kötelezettség kiterjed a Bérlő alkalmazottaira, munkatársaira is, akiket tevékenységük megkezdése előtt a Bérlő köteles a titoktartási kötelezettségre hitelt érdemlően figyelmeztetni. A Bérlő elismeri, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartozik a birtokába jutott információk megőrzéséért, megtartásáért, tárolásáért.

5.5. A Bérlő tudomásul veszi, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011.évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 27. (3) bekezdése értelmében nem minősül üzleti titoknak az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli, és köteles a jelen jogviszonnyal összefüggő közérdekből nyilvános adatra vonatkozóan - erre irányuló igény esetén - bárki számára tájékoztatást adni. Az Info tv. 27. (3a) bekezdése szerint a tájékoztatási kötelezettség a közérdekből nyilvános adatok nyilvánosságra hozatalával vagy a korábban már elektronikus formában nyilvánosságra hozott adatot tartalmazó nyilvános forrás megjelölésével is teljesíthető.

5.6. A Felek a Szerződés teljesítése során felmerülő esetleges vitás kérdésekben jóhiszemű, tárgyalásos megoldásra, a Felek érdekeit kölcsönösen tiszteletben tartó megegyezésre törekszenek, amelynek sikertelensége esetén, jogvitájuk rendezésére – arra az esetre, ha a Megbízott székhelye nem a PKKB illetékességi területén, vagy nem Budapesten található– a budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

5.7. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásával a Feleknek a jelen szerződés tárgyában keletkezett minden esetleges korábbi, a szerződésbe nem foglalt megállapodása, a Felek bármelyike által tett ajánlat, észrevétel vagy javaslat hatályát veszti, arra a továbbiakban egyik Fél sem hivatkozhat megalapozottan és ezzel összefüggésben igényt sem érvényesíthet.

5.8. A Bérlő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat 28/2012. (VII. 3.) számú rendeletének 29. § (5) bekezdése, valamint az Önkormányzattal létrejött Közszolgáltatási Szerződés alapján a XIII. Kerületi Közszolgáltató Nonprofit Zrt. gyakorolja a jogszabályok

keretei között a vagyongazdálkodási feladatokat, valamint látja el a tevékenységi köre szerinti közfeladatokat és jogosult a jelen szerződés aláírására.

5.9. A Felek rögzítik, hogy a tulajdonosi hozzájárulás a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, és amennyiben a szerződés és a tulajdonosi hozzájárulás rendelkezései eltérnek egymástól, az utóbbi rendelkezései az irányadók.

5.10. Az 1-6. számú mellékletek a jelen helyiségbérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

5.11. A jelen bérleti szerződésben és az ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény **(Ltv**), a Polgári törvénykönyvről szóló és a 2013. évi V. törvény (**Ptk)** és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen szerződést és az ÁSZF-t elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 202 … . hó …… nap

……

Budapest Főváros
XIII. Kerületi Önkormányzat
helyett és nevében
XIII. Kerületi Közszolgáltató
NZrt.
Lancz Tibor osztályvezető
Törteli Terézia pénzügyi vezető
Bérbeadó

Budapest, 202… hó …… nap

……

Mellékletek:
1. Tulajdonosi Hozzájárulás
2. Lehel Csarnok alaprajza
3. ÁSZF
4. A helyiség átadás- átvételi jegyzőkönyve
5. Lehel Csarnok Üzemeltetési rendje
6. Bérlő cégkivonata, képviselőjének aláírási címpéldánya