

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

amely a Bérbeadó és a Bérelő között területbérlet tárgyában létrejövő bérleti jogviszony egyedi feltételeit és alapvető szabályait a bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti szerződés), a részletes szabályait pedig a Bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező jelen Általános Szerződési Feltételek (továbbiakban ÁSZF) tartalmazza.

1. Fogalom meghatározások:

Bérbeadó: *A Bérleti Szerződésben meghatározott JUHAR-FA Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1222 Budapest, Pannónia utca 31., cégjegyzékszám: 01-09-164330, adószám: 10737145-2-43), amely a Bérlemény tulajdonosa és egyben a Bérlemény bérbeadására jogosult személy.*

Bérelő: *A Bérleti szerződésben meghatározott természetes vagy személy, aki/amely a Bérlemény kizárólagos használatára jogosult, de magába foglalja az általa használatra bármilyen módon feljogosított személyeket is, és jelenti azokat is, akik a Bérelő miatt vagy hibájából férhetnek hozzá a Bérleményhez, vagy akiknek a magatartásáért a Bérelő felelősséggel tartozik.*

Felek vagy Szerződő felek: *együttesen a Bérbeadó és a Bérelő.*

Bérlemény: *A Bérbeadó tulajdonában álló 1221 Budapest, Pannónia utca 31. szám alatt található ingatlanból a Bérelő által bérbe vett terület területrész (mely lehet nyitott, vagy fedett terület, raktár, vagy irodahelyiség).*

Ingatlan: *A Bérbeadó tulajdonában álló 1221 Budapest, Pannónia utca 31. szám alatt található ingatlan.*

Bérleti díj: *a Bérelő által a Bérlemény használatáért fizetendő, havi ellenérték, amely a terület használatán túl a következő szolgáltatások ellenértékét is tartalmazza: a Bérlemény és a Bérlemény központi berendezéseinek karbantartása, az épület központi berendezései folyamatos üzemi állapotának biztosítása, az ingatlan egészével, illetve a Bérleménnyel kapcsolatos üzemzavarok elhárítása, elektromos áram világítási célú biztosítása, a Bérlemény üzemszerű használatához szükséges létesítménykezelés.*

Bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályok: *együttesen jelenti a Bérleti Szerződést, a jelen ÁSZF-t, az ingatlanra vonatkozó Házirendet, és a bérleti jogviszonyra vonatkozó jogszabályokat.*

Bérleti Szerződés: *a Bérbeadó és a Bérelő között a Bérlemény bérlete tárgyában létrejövő bérleti jogviszony egyedi feltételeit és alapvető szabályait rögzítő szerződés, melynek kiegészítő és elválaszthatatlan részét képezi a jelen ÁSZF.*

Házirend: *a Bérbeadó által egyoldalúan megállapított, a Bérlemény ingatlanának működési rendjét szabályozó irat.*

Óvadék: *A Bérleti szerződés megkötésekor fizetendő, a Bérelő szerződéses kötelezettségeinek nem, illetőleg nem szerződéses kötelezettségeinek biztosítékául szolgáló összeg.*

2.A bérleti jogviszony

2.1. A Bérbeadó bérbe adja a Bérelő részére az **Ingóságok** tárolására alkalmas Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleményt, az ott meghatározott alapvető feltételek szerint. A bérleti jogviszony részletes szabályait a jelen ÁSZF tartalmazza.

2.2.A bérleti jogviszony a Bérleti Szerződésben meghatározott kezdőnaptól a határozott idő lejártáig, vagy a határozatlan időre kötött szerződések esetén a **Felek** által gyakorolt (rendes vagy rendkívüli) felmondás esetén a felmondási idő lejártáig áll fenn. A jogviszony bármilyen módon történő megszűnéséig a Bérelő köteles a **Bérleti** díj megfizetésére.

A bérleti jogviszony megszűnése után a Bérelő a **Bérleti** díj **kétszeresének** megfelelő mértékű használati díj megfizetésére köteles. Ezen felül a Bérbeadó követelheti a kárai, illetve az esetlegesen felmerülő – 11.5. pontban nem taxatív felsorolt – költségei megtérítését.

2.3. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérbeadó **a Bérleti díj 1. pontban szereplő fogalom meghatározásában felsorolt** szolgáltatásokat **nyújtja** a Bérelő részére **azon időtartamra, ameddig** a Feleket a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokban meghatározott jogok illetik és kötelezettségek terhelik.

2.4. A Bérelő a Bérleményt albérletbe nem adhatja, használatát **másnak nem engedheti át, azt** nem engedményezheti, a **Bérlemény** bérleti, illetve használati jogát gazdasági társaságba nem apportálhatja, azt tovább nem adhatja. Ennek megsértése esetén a Bérbeadó rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti jogviszonyt és a Bérelőt kárfelelősség terheli.

2.5. A bérleti jogviszonynak a Bérleti Szerződésben rögzített alapfeltételei kizárólag írásban (**juharfakft@gmail.com**), előzetesen módosíthatók. A Bérbeadó jogosult viszont egyoldalúan megváltoztatni **a jelen ÁSZF-et** és a Házirendet, amelyet a Bérleményt magában foglaló ingatlan területén **jól látható helyen** kifüggeszt, **illetve a <https://juhar-fa.hu> weboldalon** közzéteszi, feltüntetve, hogy azok mikortól változtak meg.

Amennyiben a Bérelő a módosításokkal nem ért egyet, úgy a módosítás kifüggesztésétől számított 30 napon belül jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására, de ebben az esetben kártérítést vagy a bérleti jogviszony megszűnésével felmerülő költségeit nem követelheti a Bérelőtől.

3. A Bérlemény használata

3.1.A bérleti jogviszony kezdő napjától **a Bérelő a Bérleményt kizárólagosan jogosult használni**. A Bérelő a Bérleményt kizárólag akkor veheti birtokba, ha a Bérleti Szerződés és a jelen ÁSZF elfogadására vonatkozó Nyilatkozata aláírásra került, valamint megfizette a Bérleti Szerződés szerinti **Óvadékot** és az **első** havi bérleti díjat a Bérbeadó részére.

3.2. Bérelő jogosult a **Bérleményt** saját kulcsaival lezárni, **köteles azonban a** vészhelyzet esetére lezárt dobozban **Bérbeadó** részére **az összes, Bérleményen elhelyezett saját kulcsából 1-1 darabot** átadni. Ezeket a kulcsokat Bérbeadó csak szükség esetén használhatja, Bérelő haladéktalan értesítése mellett. Abban az esetben, ha a Bérelő bármikor elmulasztja a Bérlemény zárását, úgy az ebből eredő károkért a Bérbeadó nem felel.

3.3. A Bérleménybe kizárólag *az Ingatlan területén kifüggesztett, illetve a <https://juhar-fa.hu> weboldalon közzéteszi* nyitvatartási időben lehet belépni. Ettől eltérő használatot csak a Bérleti Szerződésben az erre vonatkozó kifejezett rendelkezés alapján gyakorolhat a Bérelő.

3.4. A Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli azért, ha *a Bérelő más* személyeknek biztosította a Bérleményébe való belépést.

3.5. A Bérelő a Bérleményt magába foglaló ingatlant a legnagyobb körültekintéssel köteles használni, különösen az autóval való közlekedés, valamint a fel- és lerakodás, a Bérleménybe való *be-, és kipakolás* esetén.

Az Ingatlan területén a KRESZ szabályai érvényesek, a közlekedési szabályokat a Bérelő köteles betartani, zárt térben a be- és kihajtás esetét kivéve, a motort köteles leállítani.

A Bérbeadó jogosult a jogosulatlanul *illetve szabálytalanul* parkoló járműveket a Bérelő költségére az *Ingatlan* területén kívülre szállíttatni. Az ebből eredő károkért a Bérbeadó nem felel.

3.6. *A bérleti díj nem tartalmazza olyan nagyobb elektromos berendezések áramfogyasztását, amelyek villamos teljesítménye nem haladja meg az 1 kW-t (például: asztalos munkához gépek, targonca töltő, stb). Ezeket a nagyobb elektromos berendezéseket a Bérbeadó almérővel látja el, és a Bérelő ezen fogyasztását a Bérbeadó leolvasás alapján, negyedévente a tárgynegyedévet követő első bérleti díj számlában megállapítja és kiszámlázza a Bérelő részére. A Bérelő köteles bejelenteni a Bérbeadónak minden, általa a Bérleményben vagy az Ingatlan területén használt, olyan berendezést, amelynek a villamos teljesítménye 1 kW-ot meghaladó. Ennek megsértése a bérleti jogviszony azonnali, rendkívüli felmondását vonja maga után*

3.7. A Bérelő a Bérleményt csak ingóságok tárolására, rendeltetésszerűen használhatja. Ebből adódóan a Bérleményben *csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével* folytathat a be- és kipakoláson túlmenően folyamatos jelenlétet igénylő szolgáltatási, irodai, kereskedelmi vagy egyéb tevékenységet, *gazdasági-üzleti tevékenységet, anyag, áru, ingóság előállítását, javítást, karbantartást, illetve műszaki jellegű tevékenységet. A Bérelő a Bérleményt, vagy az Ingatlant feladási/visszaküldési/ügyintézési címként csak akkor adhatja meg, ha a Bérelő az Ingatlanban irodát bérel és abban az Ingatlan nyitvatartási idejében folyamatosan biztosítja legalább egy olyan személy (alkalmazott, megbízott) jelenlétét, aki jogosult a Bérelő nevében eljárni, küldeményeket átvenni, a Bérelőhöz érkező személyeket fogadni. A Bérelő a Bérleményt, illetve az Ingatlant bármely hatóságnál, cégbíróságnál, harmadik személy előtt székhelycímként kizárólag a Bérbeadóval kötött székhelyhasználati szerződés alapján jogosult.*

3.8. Bérelő a bérleményben átalakítási munkát csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet. Erre vonatkozó külön megállapodás hiányában a *Bérleti szerződés megszűnésekor Bérelő az eredeti állapot helyreállítására köteles. A Bérelő kizárólag azon beruházásai eltávolítására és elvitelére jogosult, amelyek nem jelentik az állag sérelmét.* Amennyiben az eredeti állapot visszaállítása nem, vagy csak jelentős műszaki munkálatokkal lehetséges, a Bérbeadó eltekinthet az eredeti állapot visszaállításától, de erre vonatkozó külön megállapodás hiányában Bérelő nem követelheti beruházásai utólagos megtérítését és a Bérbeadó tulajdonába mennek át ingyenesen a *Bérleménybe* beépített eszközök.

3.9. A Bérelő az **Ingóságokat** úgy köteles elhelyezni, hogy a zárhatóság biztosított legyen és a Bérlemény előtt vagy azon kívül a Bérleményt magába foglaló **Ingatlanban** semmilyen **Ingóságot** nem hagyhat. A Bérleményen kívül hagyott **Ingóságokért** a Bérbeadó felelősséget nem vállal és azt elszállíttathatja a Bérleményen kívüli területről. Ebben az esetben a Bérbeadó felszólítja a Bérleőt az **Ingóságok** elvitelére, **és ha ennek a Bérleő** 8 napon belül **nem tesz eleget**, a Bérbeadó megsemmisíti azokat és érvényesíti a Bérleővel szemben a felmerült költségeket. A fentieken túl Bérbeadó jogosult a Bérleő által megvalósított – a Bérleti szerződésben meghatározott területeken túli - többlethasználata után a **Bérleti** díj kétszeres összegének megfelelő használati díjat felszámítani a Bérleővel szemben.

3.10. A Bérleő köteles Bérbeadó számára előre egyeztetett időpontban biztosítani a **Bérleménybe** való bejutást a kötelezően végzendő állagmegóvó, karbantartási munkák idejére.

4. A Bérlemény szükség esetén történő kinyitása a Bérbeadó által

Szükséges esetben a Bérbeadó kinyithatja a Bérleményt és abban az általa szükségesnek tartott ideig tartózkodhat. Ilyen szükséges esetnek minősül, ha a Bérleményt, annak épületét, az **Ingatlant**, a Bérleő vagy kívülálló harmadik személyek ingóságait kárveszély fenyegeti, vagy azonnali karbantartási, javítási munkálatokhoz az elengedhetetlenül szükséges. Ekként járhat el a Bérbeadó akkor is, ha felismeri, hogy a Bérleményben elhelyezett **Ingóságok** veszélyeztetik az épületet/ingatlant vagy **más** Bérleők ingóságait, vagy a Bérleő károkat okoz az ingóságaival.

Ebben az esetben a Bérbeadó a lehető legrövidebb időn belül értesíti a Bérleőt a Bérlemény kinyitásáról, annak indokáról és az általa megtett intézkedésekről, valamint a Bérleőtől elvárt cselekményekről. Amennyiben a Bérleő nem működik együtt a Bérbeadóval, úgy a Bérbeadó azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással felmondhatja a bérleti jogviszonyt és a megszűnés esetére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

5. A bérleti jogviszony megszűnése

5.1. A bérleti jogviszony a határozott idejű bérleti időszak lejártakor, vagy a Felek erre vonatkozó írásbeli megállapodása alapján, vagy határozatlan idejű szerződés esetén valamelyik fél rendes felmondásával vagy rendkívüli felmondással szűnik meg, mely időpontban a Bérleőnek a Bérlemény használatára való jogosultsága megszűnik és a **bérleti** jogviszonyra vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.

5.2. A Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja a bérleti jogviszonyt a Bérleő súlyos szerződésszegése esetén, ha a szerződésszegő magatartást a Bérleő a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt határidőn belül sem szünteti meg. Azonnali hatályú rendkívüli felmondással szüntetheti meg a Bérbeadó a bérleti jogviszonyt **különösen, de nem kizárólagosan, ha**

- a.) az bármilyen kártól óvja meg a Bérbeadót vagy a további bérleőket, illetve kívülálló harmadik személyt, **vagy**
- b.) **Bérleő bármely a Bérbeadóval szemben fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik és azt felszólítás ellenére a felszólításban megjelölt póthatáridőben sem teljesíti, vagy**
- c.) **Bérleő a Bérleti szerződésben rögzített Óvadék összegét annak részben, vagy egészben történő felhasználása esetén a felhasználástól, illetve a Bérleti díj felemelése esetén az**

első megemelt Bérleti díj megfizetésére vonatkozó határidő utolsó napjától számított 30 napon belül nem egészíti ki a Bérleti szerződésben meghatározott összegre, vagy

- d.) Bérleményben olyan Ingóságot helyez el, amelyet a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabály tilt, vagy*
- e.) A Bérleményt szerződésellenesen hasznosítja, bérbe adja, vagy*
- f.) A Bérleményt, az Ingatlant, vagy azok területén lévő bármely ingóságot rongálja, vagy bármely más módon károsítja, vagy ennek a veszélye fennáll, vagy*
- g.) a Bérelő a Bérleményben elektromos berendezést használ, azokat elektromos forráshoz csatlakoztatja, vagy*
- h.) A Bérelő a Bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályt bármely módon súlyosan megszegi.*

5.3. A Bérelő akkor **is felmondhatja** rendkívüli felmondással a Bérleti szerződést, ha a Bérbeadó jogellenesen zárja el a Bérleményt a Bérelőtől és/vagy nem engedi be a Bérleménybe.

5.4. A Feleket akkor is megilleti a rendkívüli felmondás joga, ha a szerződésszegő magatartás nem minősül ugyan súlyosnak, de a rendeltetésszerű használat tartósan nem biztosított és **azt** a másik fél 8 napon belül nem orvosolja.

5.5. A bérleti jogviszony megszűnése napján a Bérelő köteles a Bérleményt kiürített, tiszta, a természetes elhasználódás figyelembevételével, az átvételkorinak megfelelő módon a Bérbeadó részére visszaadni.

Amennyiben a Bérelő nem a fentieknek megfelelő módon adja vissza a Bérleményt a Bérbeadónak, úgy a hulladékot, a szemetet, az otthagyt ingóságokat a Bérbeadó haladéktalanul elszállítja, és az ezzel kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget a Bérelő köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A szemét, a hulladék, az ingóságok elhelyezésének költségét is a Bérelő köteles a Bérbeadónak megfizetni.

5.6. A bérleti jogviszony bármilyen módon történő megszűnése esetén a Bérelő mindaddig köteles használati díj megfizetésére amíg az ingóságai a Bérleményben vannak. A használati díj a Bérelő bérleti díja **kétszeres** mértékének megfelelő összeg.

6. A Bérleti díj és annak megfizetése

6.1. A Bérelő a Bérleti Szerződésben rögzített mértékű Bérleti díj megfizetésére köteles **az ott meghatározott** határidőben. A Bérelő a bérleti díjat előre esedékesen köteles megfizetni.

6.2. Amennyiben a Bérelő határidőben nem tesz eleget a bérleti díj fizetési kötelezettségének, a késedelem idejére a havi bérleti díjon felül késedelmi kamatot köteles fizetni, melynek mértéke a jegybanki alapkamat kétszeresének 8% ponttal növelt értéke.

6.3. A Bérleti díj megfizetésére vonatkozó határidő elmulasztása a Bérleti Szerződés súlyos megszegésének minősül. Amennyiben a Bérelő a Bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségét az első fizetési felszólításban megállapított póthatáridőben sem teljesíti, úgy az a Bérleti Szerződés súlyos megszegésének minősül, és a Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződés azonnali hatályú felmondására.

6.4. A Bérbeadó a Bérleti díjat határozatlan idejű bérleti szerződés esetén 1 év után jogosult felemelni. A **Bérbeadó** erről a **Bérelőt** írásban tájékoztatja. Amennyiben a Bérelő ezt nem fogadja el, úgy a következő bérleti hónap utolsó napjával a **Bérleti** szerződés (jogviszony) megszűnik és a **Felek** a megszűnésre vonatkozó szabályok szerint kötelesek eljárni.

6.5. Ha a Bérelő a Bérleti díj felemelését tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül nem emel kifogást, úgy azt elfogadottnak kell tekinteni, és a Bérbeadó értesítésének megküldése napjától számított **15.** nap utáni bérleti hónap első napjától ezen új, **megemelt összegű** Bérleti díj alkalmazandó.

6.6. Amennyiben a Bérbeadó a 6.4. pont szerint a **Bérleti** díjat felemelte, úgy a Bérelő köteles az első megemelt **Bérleti** díj megfizetésével egyidejűleg a Bérleti szerződés megkötésekor megfizetett **Óvadék** összegét a megemelt **Bérleti** díjnak megfelelően kiegészíteni akként, hogy az **Óvadék** összege a mindenkori bérleti díj **háromszoros** összegével egyenlő mértékű legyen.

6.7. Az első bérleti hónapra vonatkozó Bérleti díj a Bérleti Szerződés aláírásának napján esedékes. Ezt követően a Bérelő a Bérleti díjat előre esedékesen minden hónap **9.** napjáig köteles a Bérbeadó részére megfizetni.

A Bérelő a bérleti díjat készpénzben vagy átutalással köteles megfizetni akként, hogy az legkésőbb az esedékesség napján jóváírásra kerüljön a Bérbeadó számláján.

6.8. A Bérleménynek a Bérelő magatartása miatti lezárása és annak a Bérbeadó által történő kényszer kiürítéséig tartó időtartamára is, a Bérelő köteles a Bérleti díjat vagy ha a bérleti jogviszony megszűnt, úgy használati díjat – az 5.6. pontban írt mértékkel - megfizetni.

6.9. A Bérbeadó az Óvadék összegét – a Ptk. 5:138. § (1) bekezdése alapján – kizárólag a Bérelő által felhalmozott Díjtarozás vagy egyéb fizetési kötelezettség teljesítésére, illetve a Bérelő – vagy általuk a Bérleménybe beengedett, befogadott személyek – által okozott károk teljes vagy részleges megtérítésére jogosult felhasználni. Az Óvadék fel nem használt része – a Ptk. 5:138. § (3) bekezdése alapján visszajár a Bérelő részére.

7. A Bérbeadó jogai és kötelességei

7.1. A Bérbeadó köteles a bérlet időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű nyitvatartási időben történő kizárólagos használatát és **a Bérleménybe történő bejutást, továbbá az épületébe/ingatlanba** történő bejutáshoz szükséges szolgáltatásokat biztosítani.

7.2. A Bérbeadó a Bérlemény hőmérsékletét szabályozni nem tudja, így az a mindenkori időjárási viszonyoknak megfelelően változik. A Bérelő ennek figyelembevételével köteles/jogosult az ingóságait a Bérleményben elhelyezni. A Bérleményben fennálló hőmérsékletért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.

7.3. A Bérbeadó az Ingatlan és ezáltal a Bérlemény őrzését, illetve védelmét kamera- és biztonsági rendszerrel biztosítja.

8. A Bérelő jogai és kötelességei

8.1. A Bérelő a Bérleményt a Bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályok betartásával rendeltetésszerűen használni. A Bérlemény használata során akként köteles eljárni, hogy magatartásával kárt ne okozzon, az élet- és a vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse. A Bérelő köteles a Bérleményben elhelyezett ingóságokban történt rendkívüli körülményről tájékoztatni a Bérbeadót, az észszerűen elvárható leghamarabbi időben és módon. Az ennek elmulasztásból felmerülő károk viselésére köteles.

Bérlő köteles arra, hogy a **Bérlemény** használata során raktározási tevékenységét oly módon végezze, hogy azzal a többi bérlő tevékenységét ne zavarja.

8.2. Bérlő köteles arra, hogy a **Bérleményben** folytatott tevékenysége végzéséhez szükséges összes hatósági engedélyt beszerezze, ennek hiányában olyan tevékenységet nem folytathat, amelyhez hatósági engedély szükséges.

8.3. A Bérlő köteles a Bérbeadóval együttműködni, azaz az értesítéseket átvenni, a szükséges nyilatkozatokat és intézkedéseket a meghatározott időn belül megtenni.

8.4. **A Bérbeadó biztosítja, hogy a Bérlő cégneve az Ingatlan területén lévő közös cégtáblán/oszlopon feltüntetésre kerüljön, amelynek költségét – a Bérbeadó előzetes tájékoztatása alapján – a Bérlő viseli. A Bérbeadó mindaddig jogosult megtagadni a Bérlő cégnevének Ingatlan területén lévő közös cégtáblán/oszlopon történő feltüntetését, ameddig annak költségét a Bérlő a Bérbeadó részére nem téríti meg. Ezen felül a Bérlő jogosult a bérelt terület falára kitenni a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett és írásban engedélyezett méretű cégtábláit a Bérleti szerződésben leírt tevékenységével kapcsolatban, melyeket a bérleti időtartam lejártakor köteles eltávolítani. Bérlő feladata, hogy szükség esetén beszerezze a cégtáblához megkívánt összes hatósági engedélyt..**

8.5. Bérlő jogosult a raktározási tevékenység során ingyenes beállásra az ingatlanba a rakodás idejére, de **legfeljebb 2 óra** időtartamra **1 darab személyautóval**.

8.6. A Bérlő köteles a Bérleti díjat és minden ehhez kapcsolódó vagy a jogviszonyból származó fizetési kötelezettségének **határidőben** eleget tenni.

9. A Bérbeadó felelőssége

9.1. A Bérbeadó nem vállal felelősséget az alábbi esetekben:

a.) ha akár a Bérlő, vagy az érdekkörébe tartozó más személy magatartásából, vagy a Bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályok megszegéséből következett be,

b.) mindazon esetekben, amikor rajta kívül álló körülmények miatt következettbe a kár, ideértve pl. a vis majort, a bűncselekménnyel okozott károkat, amit más Bérlők, vagy kívülálló harmadik személyek okoztak,

c.) a Bérleménnyel kapcsolatosan a Bérlő magatartása miatt alkalmazandó szükséges cselekményekkel okozott károkért.

9.2. Ha olyan esemény következett be, **amely** a Bérbeadó kártérítési felelősségét alapozná meg, úgy arról a Bérlő azonnal, de legkésőbb a tudomásra jutásától számított 24 órán belül vagy a legközelebbi munkanapon köteles tájékoztatni a Bérbeadót. Az ezen határidőben történő tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó mentesül a kárfelelősség alól.

9.3. Bérbeadó a teljes ingatlanra kötött vagyonszükséglettel rendelkezik, amelybe beletartozik a **Bérlemény** is. A **Bérleményben** keletkezett bármilyen kár esetén a biztosítótársaság csak a Bérbeadó kárait és veszteségét biztosítja. Bérlő a **Bérleményben** elhelyezett vagyontárgyaira és a tevékenységére jogosult teljes körű vagyon és felelősségbiztosítást kötni. A Bérbeadó nem felelős a Bérlő által a raktárban tárolt ingóságokért.

10. A Bérő felelőssége

10.1. A Bérő felelős az alábbi károkért:

- a) a Bérleti jogi viszonyra vonatkozó szabályok megszegése esetén a Bérő köteles minden kárt és a felmerült költségeket megfizetni a Bérbeadónak
- b.) a Bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan a harmadik személyeknek okozott károkért
- c) ha a Bérő tevékenysége miatt a hatóságok eljárnak a Bérbeadóval szemben és szankciót alkalmaznak.

10.2. A Bérő annak tudatában helyezi el az ingóságokat a Bérleményben, hogy az ingóságokkal kapcsolatos minden kockázatot viselni köteles, mert a Bérbeadó azokat nem biztosítja. A Bérő tudomásul veszi, hogy az ingóságok őrzés-védelmével összefüggésben a teljes kockázatot viseli és saját érdekében, ha szükségesnek látja, a saját károk és a polgárjogi felelősségével felmerülő károk fedezésére biztosítást köthet.

11. Zálogjog

11.1. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak akkor keletkezik zálogjoga a Bérleményben lévő valamennyi ingóságon, ha a Bérleti díjat a fizetési határidőben nem fizette meg a Bérbeadónak, vagy a bérleti jogviszony a **Felek** között megszűnt, azonban a Bérő **ingóságainak** elszállítására nem került sor, melynek eredményeként a Bérbeadónak a – jelen ÁSZF-ben foglaltak szerinti – használati díj iránti követelése merül fel.

11.2. Ha a Bérő akár ellenérték fejében, akár **ingyenesen** más személynek az ingóságát helyezi el a Bérleményben, úgy köteles tájékoztatni **ezt a személyt** arról, hogy a lejárt Bérleti díjak és járulékaik erejéig a Bérbeadónak a Bérleményben elhelyezett ingóságokon zálogjoga keletkezik.

11.3. A zálogjog fentiek szerinti bekövetkezése esetén, a Bérbeadó jogosult megakadályozni a Bérlemény Bérő általi kinyitását, akár másik lakat/zár felhelyezésével és/vagy a Bérő bejutásának letiltásával a Bérlemény magában foglalt épületbe/ingatlanba.

11.4. A Bérbeadó a hátralékos Bérleti díj megfizetésére vonatkozó, 8 napos póthatáridőt tartalmazó kitűzésével kapcsolatos felszólításában tájékoztatja a Bérőt, hogy a zálogjogát érvényesítheti a Bérleményben lévő valamennyi ingóságon, a Bérővel szembeni követeléseit biztosítékként.

11.5. Amennyiben a Bérő ezen póthatáridőn belül sem fizeti ki a hátralékát, vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén – s Bérleti díj hátralék és/vagy használati díj megfizetése mellett – a Bérő ingóságait nem szállítja el, úgy a Bérbeadó a választása szerint a Bérő költségére a kereskedelmi észszerűség követelményeinek megfelelően a Bérleményt kinyithatja és értékesítheti az ingóságokat bírósági végrehajtáson kívül, vagy átadhatja az ingóságokat árverésszervezőnek.

11.6. A Bérbeadó a zálogjogának érvényesítése esetén, az ekként befolyt összegekről elsődlegesen levonja a zálogjog érvényesítésével felmerült költségeit, majd kielégíti a követeléseit – **a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)** szerinti sorrendben – míg a fennmaradó összeget visszafizeti a Bérőnek. A Bérbeadó köteles az értékesítést követően késedelem nélkül elszámolást készíteni a **Ptk.** 5:135.§-ának megfelelően.

11.7. A Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleti díj nem kerül megfizetésre a póthatáridőt követően sem a Bérelő által, úgy a Bérbeadónak a teljesség igénye nélkül például az alábbi költségei merülhetnek fel: az elszállítás, a rakodás, a csomagolás, a leltárkészítés költségei. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérleti/használati díjon felül ezen költségeinek a megtérítésére is jogosult.

11.8. Amennyiben a fentiek szerint értékesített ingóságok befolyt ellenértéke nem fedezi a Bérelő hátralékát, úgy a Bérbeadó továbbra is követelheti a még hátralékos összeget a Bérelőtől.

11.9. A zálogjog érvényesítésével kapcsolatosan a Bérbeadó által tett intézkedéseket úgy kell tekinteni, hogy azok a Bérelő szerződésszegő magatartása miatt következtek be, így az eközben felmerülő károkért a Bérbeadót felelősség nem terheli.

11.10. A zálogjog érvényesítésével kapcsolatban egyebekben a **Ptk.** szabályai irányadók.

11.11. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó zálogjogának érvényesítése jogosultság és nem kötelezettség, vagyis Bérbeadó a saját belátása szerint jogosult a fentiek szerint a zálogjogát érvényesíteni, vagy az ingóságokat tárolni, illetve a fentiek eredménytelensége esetén, megsemmisíteni azokat.

12. Felek értesítése

12.1. A Felek az értesítéseiket kizárólag írásban tehetik meg, a Bérleti Szerződésben megjelölt címekre. A Bérelő részére az értesítéseket a Bérbeadó a Bérelő „értesítési címére” köteles megküldeni. A Bérelő értesítése azon formákban történhet, amelyet a Bérelő saját maga által adott meg a Bérbeadónak. Ennek alapján a Bérelő írásbeli értesítése történhet postai úton, közvetlen kézbesítéssel és **a Bérleti szerződésben megjelölt** e-mail formájában.

12.2. Az iratok átvételével kapcsolatosan a Bérelő köteles olyan helyzetet teremteni, hogy azokat átvehesse. Ha a Bérelő bármelyik értesítési címe megváltozik, úgy azt haladéktalanul köteles közölni a Bérbeadóval. Az ennek elmulasztásából fakadó következményeket és károkat a Bérelő viseli.

12.3. A Bérbeadó értesítése a Bérleti Szerződésben megjelölt címére vagy e-mail címére történhet.

12.4. *A bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítések postai úton történő küldés esetén az elküldéstől, postára adásától számított 10. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.*

12.5. *A bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítések e-mailben történő küldés esetén az olvasási visszaigazolás napján, de legkésőbb az elküldéstől számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül.*

13. Adatvédelmi rendelkezések

13.1. *A Bérleti szerződéssel és a jelen ÁSZF-el megvalósuló adatkezelés:*

A Bérbeadó a Bérleti szerződés és a jelen ÁSZF alapján az alábbi személyes adatok birtokába kerül, és kezeli azokat:

Természetes személy bérlő esetén a Bérlő neve, lakcíme, anyja neve, születési helye és ideje, telefonszáma, email címe.

Jogi személy bérlő esetén a Bérlő képviselőjének, kapcsolattartójának neve, telefonszáma, email címe.

A Bérbeadó általi adatkezelés célja a bérleti jogviszonnal kapcsolatos feladatok ellátása, a Bérleti szerződésben és a jelen ÁSZF-ben szabályozott kötelezettségek teljesítése, kapcsolattartás a Bérlővel.

Az adatkezelés időtartama:

A Bérleti szerződés és a jelen ÁSZF alapján a fentiekben meghatározott személyes adatokat a Felek között létrejött szerződéses jogviszony ideje alatt, továbbá a Ptk. elévülésre vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően öt (5) évig kezeli.

Az adatkezelés jogalapja:

A személyes adatok kezelésének joga a Felek között létrejött szerződéses jogviszony teljesítése, valamint a Bérbeadóra vonatkozó jogi kötelezettség teljesítésén alapul.

13.2. A kamerahasználattal megvalósuló adatkezelés

A Bérbeadó a kamerahasználattal megvalósuló adatkezelés alapján az alábbi személyes adatok birtokába kerül, és kezeli azokat:

Az Ingatlan területére belépő lépő, illetve ott tartózkodó személyek képmása, a továbbá az Ingatlan területére behajtó gépjárművek rendszáma.

A Bérbeadó általi adatkezelés célja az Ingatlan területén tartózkodó személyek életének, testi épségének, az Ingatlan területén lévő ingatlanok és ingóságok, továbbá az Ingatlan területén lévő személyek tulajdonában, vagy használatában álló vagyontárgyak védelme.

Az adatkezelés időtartama:

A Bérbeadó a képfelvételeket az Ingatlan területén levő központi felvevőegységen 3 napig tárolja.

Az adatkezelés jogalapja:

A Bérbeadó az adatkezelést a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja szerinti jogos érdek alapján végzi.

14. Vegyes rendelkezések

14.1. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben **a bérleti jogviszony** bármely okból megszűnik, úgy a Bérlő elhelyezésre igényt nem tarthat, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

14.2. Bérlő az Ingatlan és a Bérlemény használata során köteles a jelen ÁSZF mellékletét képező „HÁZIREND” és a „TŰZVÉDELMI UTASÍTÁS” **elnevezésű dokumentumokban foglaltakat** betartani, melynek elfogadását Bérlő a Bérleti Szerződés aláírásával igazolja.

14.3. Ha a Bérleti szerződés vagy a jelen ÁSZF valamely rendelkezése **érvénytelen, illetve hatálytalan lenne, vagy utólag azzá válna**, úgy az nem teszi érvénytelenné vagy hatálytalaná **a Bérleti szerződés vagy a jelen ÁSZF** egyéb rendelkezéseit, azok változatlanul

alkalmazandók. ***Felek vállalják, hogy amennyiben ez az eset bekövetkezik, úgy egymással együttműködve mindent elkövetnek annak érdekében, hogy az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolják, amely a Felek szerződéskötés kori akaratának, valamint a Bérleti szerződés vagy a jelen ÁSZF céljának legjobban megfelel.***

13.4.A jelen szerződéssel kapcsolatban Felek a Bérbeadó székhelye szerint illetékes Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Mellékletek:

- „HÁZIREND”
- „TŰZVÉDELMI UTASÍTÁS”

Jelen irat a 2019. május 27-én elfogadott, 2021. augusztus 11. napján módosított Általános Szerződési Feltételek 2024. január 01. napján elfogadott módosításaival egységes szerkezetbe foglalt, hatályos szövege. A 2024. január 01-én hatályba lépett módosításokat a szöveg ***vastagon dőlt betűvel*** tünteti fel.

Budapest, 2024. január 01.

JUHAR-FA Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében: Velner József ügyvezető