



Zebegény Község Polgármesterétől

2627 Zebegény, Petőfi tér 6.

Tel.: 06 27 571-510

E-mail: polgarmester@zebegeny.hu

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2025. október 16.
A napirendet tárgyaló ülés:	Képviselő-testület
Az előterjesztést készítette:	polgármester
Előterjesztő:	polgármester
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>nyílt</u> / zárt
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:	<u>egyszerű</u> / minősített
A szavazás módja:	<u>nyílt</u> / titkos

ELŐTERJESZTÉS

a MÁV tulajdonában lévő volt szolgálati épület bérleti szerződésének elfogadásáról

I. A tárgyalandó téma tényszerű bemutatása, előzmények:

I. Előzmények

A Zebegény vasútállomáson található, a MÁV Zrt. tulajdonában álló, egykori szolgálati épület a település egyik karakteres, meghatározó ingatlana, amely évtizedek óta elhanyagolt állapotban van. Az üzemi feladatok csak minimális részben érintik az épületet. Az épület egykor a vasúti forgalomhoz kapcsolódó személyzeti funkciókat látott el, később azonban használaton kívül került, karbantartása elmaradt, állapota folyamatosan romlik.

Mindez településképi, műszaki és közbiztonsági szempontból is problémát jelent Zebegény számára. Az önkormányzat célja, hogy az épületet visszavegye, megmentse és újra közösségi vagy kulturális funkcióval töltsse meg.

A 2024-ben megindult tárgyalások után, a MÁV Zrt. részéről lehetőség nyílt az ingatlan önkormányzati bérlet útján történő átvételére, melyre vonatkozó bérleti szerződés-tervezet elkészült.

II. A bérleti szerződés tartalma

A MÁV Zrt. és Zebegény Község Önkormányzata közötti bérleti szerződés tárgya:

- az épület és közvetlen környezete kizárólagos önkormányzati használatba kerül,
- a bérleti jogviszony határozatlan időre jön létre,
- a bérleti díj szimbolikus mértékű, karbantartásról és felújításról az önkormányzat gondoskodik.

Az önkormányzat vállalja, hogy az épületet nem kereskedelmi, hanem közösségi célra (pl. turisztikai információs pont, helyi közösségi tér vagy kulturális funkció) hasznosítja, és a felújítási munkálatokat fokozatosan, önerőből és pályázati forrásból valósítja meg.

III. Az önkormányzati hasznosítás indoklása

Az épület Zebegény egyik legfrekvenciáltabb helyén, a vasútállomás közvetlen közelében található, így turisztikai, közösségi és kulturális szempontból is értékes.

A jelenlegi állapota méltatlan a település arculatához, ezért az önkormányzat számára stratégiai érdek, hogy az ingatlan helyi kezelésbe kerüljön, felújítása megkezdődhessen, és funkcionálisan új életet kapjon. Ha az önkormányzat nem újítja fel, senki nem fogja belátható időn belül.

A bérlet elfogadása lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzat:

- megakadályozza az épület további pusztulását,
- tervet készítsen a felújításra és hasznosításra,
- pályázati forrásokat vonjon be a megmentéséhez,
- és megerősítse Zebegény településképének értékeit.

HATÁROZATI JAVASLAT

Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025 (X.16.) számú határozata

Zebegény Község Önkormányzat Képviselő-testülete

megtárgyalta a MÁV Zrt. és az önkormányzat között létrejövő, a Zebegény vasútállomás mellett található egykori szolgálati épületre vonatkozó bérleti szerződés-tervezetet, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület a bérleti szerződés tartalmát megismerte és elfogadja.
2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződést a MÁV Zrt.-vel aláírja, és az épület átvételéről gondoskodjon.
3. A testület egyetért azzal, hogy az épület jövőbeni hasznosítására települési, közösségi és kulturális célokat szolgáló fejlesztési koncepció készüljön.

Felelős: Ferenczy Ernő Ervin polgármester

Határidő: azonnal

2025. 10. 12.

Ferenczy Ernő Ervin
polgármester sk.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

MÁV Pályaműködtetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

rövidített elnevezése:	MÁV Pályaműködtetési Zrt.
székhely:	1117 Budapest, Budafoki út 79.;
levelezési cím:	1134 Budapest, Dévai utca 23.
cégjegyzéket vezető bíróság:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága;
cégjegyzékszám:	01-10-143081;
statisztikai számjele:	32694422-5221-114-01.;
adószám:	32694422-2-43;
számlavezető pénzügyintézet:	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
pénzforgalmi jelzőszám:	10201006-50080351-00000000
képviseli:	Kántor Tamás pályavasúti területi gazdálkodás vezető és Lóha Judit területi operatív gazdálkodás vezető

mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó, illetve MÁV Pályaműködtetési Zrt.**

másrészről

név:	Zebegegy Község Önkormányzata
székhelye:	2627 Zebegegy, Árpád utca 5.
törzskönyvi azonosító száma (PIR):	731223
adószáma:	15731223-2-13
statisztikai számjele:	15731223-8411-321-13
számlavezető pénzügyintézete:	OTP Bank Nyrt Budapesti Régió Váci fiók
pénzforgalmi jelzőszáma:	11742094-15394260
képviseli:	Ferenczy Ernő Ervin polgármester

együttesen felek (továbbiakban: Felek) között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

Bérlő kijelenti, hogy nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt, továbbá nincs a Bérbeadóval fennálló, elmaradt, lejárt kötelezettsége, illetve nem áll perben a Bérbeadóval illetve nem, vagy nem volt tulajdonosa olyan gazdasági társaságnak, amelynek kiegyenlített tartozása van a Bérbeadóval szemben.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése rögzíti, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.

Felek rögzítik, hogy Bérlő az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Preambulum:

Készítette: dr. Kéméndy Mónika SAP partner azonosító: 1008433
 Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....
 Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

Jelen bérleti szerződéssel érintett ingatlan állami tulajdonban áll, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.), valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) rendelkezéseire figyelemmel lehet a nemzeti vagyon, állami vagyon hasznosítására vonatkozóan szerződést kötni. Előbbieknek megfelelően Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) 24. § (2) bek. a) pontjában hivatkozott Nvtv. 11. § (17) bekezdés a) pontja alapján, mellőzhető - a nemzeti vagyon részét képező állami tulajdonú ingatlan hasznosítására irányuló szerződést megelőző - versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik, mely alapján Felek jelen bérleti szerződést kötik egymással.

1. A BÉRLET TÁRGYA:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a **Zebegény, 114/7 hrsz-ú, belterületi fekvésű, kivett közforgalmú vasút megnevezésű, természetben Zebegény Petőfi tér 8. szám alatt található 18.787 m² térmértékű ingatlanon lévő, 436 m² területű (Bérbeadó nyilvántartásában: T0009043_VR leltári számú, AO azonosító: R02792-3021-021-20000) épületből 418 m², (alaprajz 1. számú mellékletként csatolva, mely tartalmazza a helyiségek megjelölését/elnevezését, m² adatát is, pirossal jelölve a bérleten kívüli helyiségeket). A tevékenység célja: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése 6. pont, szerinti a kulturális szolgáltatás, különösen a közművelődési, könyvtári szolgáltatás, 11. pont szerinti turizmusfejlesztés céljából. Ennek keretében kulturális programok lebonyolítása, közösségi rendezvények szervezése, valamint a helyi turisztikai infrastruktúra fejlesztése, kulturális és információs központ: turisztikai tájékoztatás, helyi látnivalók és programok bemutatása, helyi termékek népszerűsítése, kiállítások, művészeti programok: helyi művészek bemutatása, kulturális rendezvények szervezése, vasúti emlékmúzeum, kiállítóhely biztosítása.**

Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény területének nagyságát nem vitatja és az ezzel kapcsolatban felmerülő vita esetén Bérbeadóval szemben igényt nem érvényesít.

Az ingatlan tartozékait, berendezési tárgyait a Bérlemény birtokba adásakor felvételre kerülő jegyzőkönyv tartalmazza.

A közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint a jelen pontban körülírt ingatlan tulajdonosa – 1/1 tulajdoni hányadban - a Magyar Állam, vagyonkezelője pedig a következőkre figyelemmel a Bérbeadó. A magyar állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 2024. december 10. napján kelt, a MÁV Zrt. részére címzett jognyilatkozata értelmében a MÁV Zrt.-ből leválás útján létrejövő jogutód társaság, a MÁV Pályaműködtetési Zrt. a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (illetve jogelődje) és a MÁV Zrt. között létrejött, hatályos vagyonkezelési szerződés(ek)be a vagyonkezelő jogutódjaként - a Ptk. 3:45. - 3:47 §-ai alapján, a MÁV Zrt. szétválási okiratának vonatkozó rendelkezése figyelembevétel - belép. A MÁV Pályaműködtető Zrt. a cégnyilvántartásba bejegyzésre került, működését 2025. január 1. napjával kezdte meg. A jelen szerződéssel érintett ingatlan az 61280/2014/MAV, SZT103247, hatálybalépés 2014.12.17. vagyonkezelési szerződésben szerepel, melyre tekintettel a Bérbeadó kijelenti, hogy mint az ingatlan vagyonkezelője, jogosult a Bérlővel jelen szerződés megkötésére.

- 1.2. Bérlő kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt tevékenység végzése a Bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba, és tudomásul veszi, hogy a szükséges szakhatósági, illetve telephely működtetési engedélyek beszerzése elmulasztásából származó minden jogi- és anyagi következmény Bérlőt terheli. Bérlő köteles az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez szükséges szakhatósági és telephely-működtetési

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése:terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

engedélyeket a Bérbeadó részére a kézhezvételtől számított 5 munkanapon belül bemutatni, Bérbeadó pedig köteles ezen engedélyek egy-egy másolati példányát megőrizni.

Bérlő kijelenti, hogy valamennyi, tevékenységéhez kapcsolódó környezetvédelmi vonatkozású engedélyt, határozatot (pl.: hulladékkezelési, stb.), valamint azok módosításait - ha a szerződéskötéskor rendelkezik ilyen dokumentummal - a szerződéskötést követő 5 munkanapon belül, egyéb esetben a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Bérbeadó részére megküldi.

- 1.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetési engedélyeket az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a Bérleti díj visszatérítésére, a Bérleti díj ellentételezéseként elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt.

- 1.4. Bérlő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt.

Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét, állapotát, közműellátottságát, megközelíthetőségét, a parkolási lehetőségeket, és azt saját céljaira megfelelőnek tartja.

Bérlő kijelenti, hogy a megismerte Bérbeadóra irányadó „a MÁV-csoport üzemi területein történő tartózkodás rendjéről, a belépési és behajtási engedélyek a felügyeleti igazolványok, és szolgálati megbízólevelek, kiadási rendjének keretszabályozásáról szóló 32/2025. (IV. 04. MÁV Ért. 6.) VIG sz. utasításban” foglaltakat, melynek egy példányát Bérbeadó jelen szerződés aláírásáig Bérlőnek átad/megküld. Bérlő vállalja, hogy az utasításban foglaltakat betartja és az érdekkörébe tartozó harmadik személyekkel betartatja.

- 1.5. Bérlő az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzése céljából használhatja jelen szerződés szerint a Bérleményt. Bérbeadó a Bérleményben végzett tevékenység ellenőrzésére jogosult.

Bérlő az 1.1. pontban meghatározott, Bérleményben folytatott tevékenysége megváltozása, illetve bővülése esetén vállalja, hogy ezt haladéktalanul írásban bejelenti a Bérbeadónak, melyben nyilatkozni köteles arról, hogy a Bérlemény a jogszabályok (így pl. önkormányzati rendeletek), építési szabályzatok alapján alkalmas a tevékenység végzésére, valamint, hogy a Bérlő rendelkezik a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel, egyéb feltételekkel, jogosultságokkal. Amennyiben Bérbeadó a tevékenység megváltozásához, illetve bővüléséhez hozzájárul, úgy erre tekintettel Felek a jelen szerződést módosítják, a Bérlő pedig a szerződésmódosítás hatályba lépésétől végezheti tevékenységét a Bérleményben.

- 1.6. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott tevékenységét a 4.1. pont szerinti birtokbaadást követő 90 napon belül köteles megkezdeni, melynek megszegése esetén a szerződést a Bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti, ez esetben a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

2. A SZERZŐDÉS HATÁLYA:

- 2.1. Felek jelen bérleti szerződést a felek általi aláírás (hatályba lépés) napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződésminta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

3. A BÉRLETI ÉS EGYÉB DÍJAK ÖSSZEGE, FIZETÉSI FELTÉTELEK:

3.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérő a Bérlemény használatáért **20.7.- Ft/m² + Áfa**, azaz négyzetméterenként **húszegéshét forint havi bérleti díjat** + általános forgalmi adót (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni a 3.4. pontban foglaltak szerint.

A havi Bérleti díj összesen: **8.653.- Ft + Áfa**, azaz **nyolcezerhatszázötvenhárom forint** + általános forgalmi adó.

A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérő jelen szerződésben – különösen a szerződés 6. pontjában és alpontjaiban - foglalt kötelezettségeit.

A Bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza. A közüzemi díjat, továbbá a Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérő a Bérbeadó részére megfizetni.

3.2. Ingatlanüzemeltetési szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó ingatlanüzemeltetési szolgáltatást nem biztosít.

3.3. Közüzemi szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó tájékoztatja Bérőt, hogy a Bérleményben az alábbi közművek állnak rendelkezésre:

- villamos energia
- víz, csatorna
- gáz

A Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget Bérő köteles megfizetni. Új energia csatlakozási pont létesítés esetében a kiviteli terveket a Bérőnek kell elkészíttetnie és 5 példányban meg kell küldenie a Bérbeadó Ingatlanfenntartási és gazdálkodási Igazgatósága részére jóváhagyatás céljából.

- A Bérbeadó biztosítja a villamos energia, víz, csatorna, gáz közüzemi szolgáltatást a Bérő részére a mellékletben meghatározottak szerint.

Bérő a közüzemi szolgáltató által Bérbeadóra terhelt összes költséget, díjat + áfa-t köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Rendkívüli okok miatt (pl. hatósági árváltozás) a közüzemi szolgáltatási díj év közben is módosításra kerülhet, amit Bérbeadónak megfelelően indokolnia kell.

Bérő a közüzemi szolgáltatások díját (továbbiakban: Közüzemi díj) Bérbeadó által a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig, de legkésőbb a közüzemi szolgáltatótól a Bérbeadó részére beérkező számla Bérbeadó által történő átvételét követő hónap utolsó napjáig kiállított számla alapján köteles megfizetni átutalással. A fizetési esedékesség a számla keltét követő 15. (tizenötödik) naptári nap.

Amennyiben a Bérlemény ellenőrzésekor a Bérbeadó a továbbszámlázott közüzemi szolgáltatás igénybevételével kapcsolatban a Bérőnek felróható szabálytalanságot állapít meg, a Bérőt

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

felszólítja a magatartás abbahagyására, illetve megismétlésétől való tartózkodásra. Bérbeadó a magatartás folytatása vagy megismétlése esetén rendkívüli felmondással élhet, mely felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

- A Bérelő a víz, csatorna, villamos energia, gáz közüzemi szolgáltatást a Bérbeadó tulajdonát képező, illetőleg a Bérbeadó által üzemeltetett hálózat igénybevételével veszi igénybe.

Bérelő köteles a jelen pontban felsorolt közművek tekintetében továbbszolgáltatási szerződést kötni, a víz, csatorna szolgáltatásra vonatkozóan a MÁV Pályaműködtetési Zrt.-vel, a villamos- valamint a gáz szolgáltatásra a MÁV Szolgáltató Központ Zrt.-vel (annak Főenergetikusa útján), a jelen szerződés Felek általi aláírását követő 30 napon belül, és ezen továbbszolgáltatási szerződés(ek) másolati példányát – a megkötés(üke)t követő - 3 napon belül átadni/eljuttatni a Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartó ügyintézőjének.

A továbbszolgáltatási szerződések jelen szerződés mellékletét képezik. A továbbszolgáltatási szerződések jelen pontban meghatározottak szerinti megkötésének, illetve fentiek szerinti átadásának elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül, mely megalapozza Bérbeadó rendkívüli felmondását, mely felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

A fentiekre tekintettel, a Bérelő a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező továbbszolgáltatási szerződésben foglaltak szerint köteles a közüzemi szolgáltatás díjainak megfizetésére.

Amennyiben a Bérlemény ellenőrzésekor a Bérbeadó a továbbszolgáltatással nyújtott közüzemi szolgáltatás igénybevételével kapcsolatban a Bérelőnek felróható szabálytalanságot állapít meg, a Bérlőt felszólítja a magatartás abbahagyására, illetve megismétlésétől való tartózkodásra. Bérbeadó a magatartás folytatása vagy megismétlése esetén rendkívüli felmondással élhet, mely felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

Amennyiben szükséges, a Bérleményben a közüzemi szolgáltatások igénybevételéhez kapcsolódóan Bérelő vállalja, hogy mérőórát szereltet fel a Bérlemény birtokba adását követő 30 napon belül, melynek megtörténtéről Bérelő a Bérbeadót a jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartó útján (email-en, tértivevényes küldeményben) értesíti, illetve a mérőóra felszerelésével összefüggésben keletkezett dokumentumokat Bérbeadónak átadja. A mérőóra üzembe helyezéséig, az adott közüzem igénybevételéért Bérbeadó átalánydíjat számláz Bérelő felé.

A Bérleményi felvételi épületben gázkazán működik radiátoros hőleadással. A volt szolgálati lakások területére a gáz nem lett bevezetve. ott vegyes tüzelésű kazánok biztosították a fűtést.

A vasútállomás villamos hálózata elavult, szolgáltatói mérővel rendelkezik.

A Bérleményi felvételi épület önálló csatorna és ivóvíz bekötésekkel rendelkezik a városi hálózatra/ról. Mind a két hálózat megfelelően működik, a korukra való tekintettel viszont cseréjük, felújításuk szükséges. Az új hálózatok kialakítását meg kell tervezetni, a terveket a TIZO-val jóvá kell hagyatni.

A bekötési ponton új, hiteles mérőt (mérőket) kell beépíteni, előtte elzáróval. A vízmérőhöz való hozzáférést biztosítani kell. A vízóra utáni vezetékszakas üzemeltetése és fenntartása a Bérelő feladata.

A szükséges tervek, átalakítások, valamint a vízmérő beépítésének költsége a bérlőt terhelik.

3.4. Fizetési feltételek

3.4.1. Felek a Bérleti díj vonatkozásában időszakonkénti elszámolásban állapodnak meg, a számla

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése:terület_helyiség bérleti szerződésminta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

teljesítési napja a mindenkor hatályos Áfa törvény (jelenleg annak 58. §-a) szabályainak megfelelően kerül meghatározásra.

Elszámolási időszak: egy naptári hónap.

Bérlő a Bérleti díj vonatkozásában a birtokbavétel napjától kezdve havonta előre köteles Bérbeadó által tárgyhót megelőző hónap 10. munkanapjáig kiállított számla alapján fizetési kötelezettségének eleget tenni. Bérlő az első elszámolási időszakra vonatkozó Bérleti díjat a birtokbavétel napját követően, a Bérbeadó által kiállított számla alapján - az abban meghatározott esedékességgel - köteles megfizetni.

A számla fizetési esedékessége: a számla keltét követő 15. naptári nap. A fizetés módja: banki átutalás.

A pénzügyi rendezést Bérbeadó számlájában szereplő bankszámlára történő fizetéssel kell teljesíteni. A Bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a Bérleti díj összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

- 3.4.2. Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat évente, az előző naptári évre vonatkozóan a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékére tekintettel egyoldalúan módosítani. A Bérleti díj módosítására először 2026. év január 01-jén nyílik lehetőség. Bérlő a Bérleti díj fogyasztói árindex mértékére tekintettel történő módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Az indexálásból eredő visszamenőleges díjkülönbözet számlázása az aktuális Bérleti díjjal együtt a soron következő időszaki számlában történik.

- 3.4.3. Felek megállapodnak, hogy Bérlő fizetési kötelezettsége teljesítésére a mindenkor hatályos Áfa törvény szerinti elektronikus számlázást alkalmazzák, mellyel kapcsolatban jelen szerződés Bérlő által történő aláírása napjával egyidejűleg Bérlő az elektronikus számlázás alkalmazásáról szóló jognyilatkozatot is aláír (melyből egy eredeti példányt Bérbeadónak átad, egy másolati példányt pedig Felek jelen szerződéshez mellékként csatolnak), amelyben az elektronikus számlák fogadására email címet közöl.

- 3.5. Bérlőt jelen szerződés alapján terhelő díjak megfizetése a Bérlő birtokba vétele napjától terheli. Amennyiben Bérlő a Bérleti díjat, vagy a Közüzemi díjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg és ezen kötelezettségeit Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott időpontban sem teljesíti, Bérbeadó a szolgáltatásokat a tartozás teljes kiegyenlítéséig korlátozhatja, illetve szüneteltetheti. A korlátozással, szüneteltetéssel kapcsolatos minden költség és a kárveszély a Bérlőt terheli.

- 3.6. A Bérbeadó jogosult a Bérlővel szemben fennálló, a jelen szerződésből eredő lejárt pénzköveteléseit a Bérlőhöz intézett egyoldalú, írásos nyilatkozattal a Bérlő felé fennálló pénztartozásába beszámítani.

- 3.7. Bérbeadó részére jelen szerződés alapján Bérlő által fizetendő díjak késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékességét követően, a késedelem idejére a Bérbeadó késedelmi kamatot számít fel az alábbiak szerint.

Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot számít fel a fizetési esedékességet követő naptól a pénzügyi teljesítés napjáig, mely jelen szerződés aláírásakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat.

A MÁV Pályaműködtetési Zrt.-vel szembeni bármilyen követelés engedményezése (ideértve annak faktorálását is), illetve MÁV Pályaműködtetési Zrt.-vel szembeni bármilyen követelésen

zálogjog alapítása csak a MÁV Pályaműködtetési Zrt. előzetes írásos jóváhagyásával lehetséges. A MÁV Pályaműködtetési Zrt. írásos jóváhagyása nélküli engedményezéssel, zálogjog alapítással Bérló szerződösszegést követ el a MÁV Pályaműködtetési Zrt.-vel szemben, melynek alapján Bérlőt kártérítési felelősség terheli.

- 3.8. Bérló pénzügyi biztosítékként köteles, **43.957.- Ft, azaz negyvenháromezer kilencszázötvenhét forint** óvadékot (továbbiakban: Óvadék) köteles jelen szerződés Felek általi aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül megfizetni, vagy: ezen összegre szóló eredeti bankgaranciát átadni Bérbeadó részére a jelen szerződés Felek általi aláírását követő 8 (nyolc) banki napon belül.

Az Óvadékot Bérbeadó - jelen szerződés 3.4.1. pontjában megjelölt számlaszámára történő fizetéssel kell teljesíteni. Az Óvadék pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor az Óvadék összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

Az Óvadéknak a Bérbeadó számlaszámán történő jóváírását vagy az oda történő visszavonhatatlan átutalás tényét Bérló köteles – az Óvadék teljesítésére jelen pontban meghatározott határidőig - Bérbeadó felé igazolni, mely igazolást tartalmazó dokumentumot felek jelen szerződéshez 3. számú mellékletként csatolják.

A jelen pontban meghatározottak szerinti összegben, módon és határidőben a pénzügyi biztosítékok Bérló által Bérbeadó részére történő rendelkezésre bocsátásának illetve az Óvadék jelen pont szerinti teljesítésének és annak igazolásának – elmulasztása, vagy késedelme súlyos szerződösszegés, mely megalapozza Bérbeadó rendkívüli felmondását (mely esetben a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat), továbbá az előbbiek szerinti módon történő igazolás(ok), dokumentum bemutatásáig, nyújtásáig a Bérbeadó a 4.1. pont szerinti bérlemény birtokbaadást jogosult megtagadni.

Bérbeadó a Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén a Bérló által elmulasztott kötelezettség erejéig az alábbi eszközökkel és sorrendben él követelés-kielégítési igényével:

- Óvadék lehívásával.

Amennyiben a Bérbeadó a pénzügyi biztosítékok érvényesítése során nagyobb összeget szed be, mint a tartozás összege, abban az esetben a fennmaradó rész visszautalásakor Bérbeadó kamatot nem fizet Bérló részére.

Felek megállapodnak, hogy a fizetési határidő lejártát követő 5. munkanap után Bérló fizetési felszólítása nélkül Bérbeadó jogosult valamennyi, a jelen szerződésből eredő, illetve bármely a Bérbeadó és Bérló között létrejött szerződéssel kapcsolatos lejárt, nem vitatott követelésének beszedési megbízás útján történő érvényesítésére.

Az Óvadék mértékének a mindenkor négy havi Bérleti díjnak bruttó (áfá-val növelt) összegével kell megegyeznie. Bérló tudomásul veszi, hogy - a jelen pont utolsó bekezdésében is rögzítettek szerint -, a jelen szerződés alapján általa fizetendő díjak (így pl. Bérleti díj, Közüzemi díj) nem szerződösszerű teljesítése esetén a Bérbeadó jogosult az Óvadékot a díjtartozás erejéig felhasználni. Amennyiben az Óvadék jelen pont szerinti összege a bérleti jogviszony ideje alatt bármely okból (így például az előbbiekben említett díjtartozás miatti Óvadék felhasználás miatt) csökken, úgy Bérló - Bérbeadó írásbeli felhívására - 15 napon belül köteles azt a jelen pontban meghatározott mértékre kiegészíteni. A kiegészítés késedelme vagy elmulasztása súlyos bérló szerződösszegés, mely megalapozza a szerződés Bérbeadó általi rendkívüli felmondását, mely felmondás ez esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

Az Óvadék összegéből Bérbeadó a Bérlőt terhelő fizetési kötelezettség elmulasztása vagy késedelme esetén a kötelezettség erejéig követelését kielégítheti.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése:terület_helyiség_bérleti szerződés_minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

Az Óvadék mértékét a Felek a Bérleti díjra, a felmondási időre, illetve az esetleges környezeti károkozás elhárításának várható költségére figyelemmel határozzák meg.

Az Óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, Bérő ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

- 3.9. A bérleti szerződés megszűnését követően, a jegyzőkönyv felvétele mellett történő sikeres birtokba visszavételt követő 30 napon belül - amennyiben Bérő által végzett tevékenységből eredően utólagos, a jegyzőkönyv felvétele mellett történő birtokba visszavétel idején még nem látható, de nagy valószínűséggel bekövetkező környezeti károkozásra lehet számítani (pl. a felszín alatti vizek szennyezése), úgy 60 napon belül - Bérbeadó és Bérő az Óvadék elszámolásáról egyeztet, mely alapján Bérbeadó az Óvadékat az elszámolás mindkét fél által történő írásbeli elfogadását követően visszafizeti Bérőnek a Bérő által az ingatlan birtokának visszaadásakor aláírt jegyzőkönyvben megjelölt bankszámlaszámra (melynek Bérő hatályos cégkivonatában szerepelnie kell) történő átutalással, amennyiben Bérő valamennyi szerződéses kötelezettségének eleget tett, és a bérletből eredően az ingatlannal kapcsolatban Bérbeadónak kára nem keletkezett. Ellenkező esetben az elmulasztott kötelezettség és a károkozás mértékéig Bérbeadó jogosult a követeléseket kielégíteni az Óvadék összegéből az esedékes Bérleti díj követelése mellett.

Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben rögzített pénzügyi biztosítékokat Bérbeadó jogosult szerződésszegés vagy a bérleti szerződés megszűnése esetén felhasználni a Bérő fennálló tartozásainak (Bérleti díj, Közüzemi díj, egyéb fizetendő díjak, ellenértékek, késedelmi kamat, Bérőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának, környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei stb.) rendezésére, illetve a Bérleményben okozott károk helyreállítására.

- 3.10. Amennyiben a Bérő által fizetett összeg a jelen szerződés alapján fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérbeadó azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra, harmadsorban Közüzemi díjtartozásra, utolsósorban pedig Bérleti díj tartozásra számolja el.
- 3.11. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérlet célját képező, 1.1. pontban megjelölt tevékenységével összefüggésben keletkezett kár miatt a felelősség őt terheli.

4. BIRTOKBAADÁS, ILLETVE A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATÁT ÉRINTŐ JOGSZABÁLYOKKAL, KÖTELEZETTSÉGEKKEL KAPCSOLATOS EGYES RENDELKEZÉSEK:

- 4.1. Bérbeadó a Bérleményt Bérő alábbi kötelezettségeinek együttes teljesítésétől számított 8 napon belül adja Bérő birtokába.
- az Óvadék összegének Bérbeadó számláján való elhelyezése és az ennek megtörténtét tanúsító igazolás a 3.8. pontban meghatározottak szerint;
 - a 6.6. pontban foglaltak szerint a megkötött **biztosítási szerződés** eredeti példányának bemutatása és másolatának Bérbeadó részére történő átadása
 - Bérő a jelen szerződéshez melléktelként csatolt **közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása**, melyet jelen bérleti szerződés aláírása napjától számított 15 napon belül Bérbeadónak átad, mely azt tartalmazza, hogy a Bérleményt legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napján kiürített állapotban visszaadja Bérbeadónak, továbbá kötelezettséget vállal a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérleti szerződés alapján fennálló tartozása megfizetésére, illetve a Bérlemény birtokba visszaadásának elmulasztása esetére, a jogcím nélküli használat idejére fizetendő használati, és egyéb, a használattal összefüggésben felmerülő díjak (pl.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződésminta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

közüzemi, egyéb szolgáltatási díjak) valamint a jelen szerződésben meghatározott kötbér megfizetésére. A közjegyzői okiratba foglalás költségeit Bérő viseli. Felek rögzítik, hogy a közjegyzői okirat jelen bekezdésben foglalt határidőben történő átadásának elmulasztását súlyos szerződésszegésnek tekintik, amely Bérbeadó számára rendkívüli felmondási okot jelent, és megalapozza Bérbeadó azonnali hatályú felmondását.

Felek a birtokbaadásról a MÁV Pályaműködtetési Zrt. Kontrolling igazgatóság / Területi operatív gazdálkodás szervezete munkatársa(i), illetve amennyiben szükséges, egyéb szervezetének munkatársai, valamint a Bérő /képviselőjének kötelező részvételével részletes birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, a Bérlemény állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira, a környezeti állapotfelmérésre és – fényképpel igazoltan – a mérőórák számára, állására is kiterjedően. Környezeti kárvesséssel járó tevékenység esetén az állapotfelmérésen a MÁV Szolgáltató Központ Zrt. környezetvédelmi munkatársa is részt vesz.

- 4.2. A Bérlemény és környezetének rendben, rendezett állapotban tartása, 1.1. pontban megjelölt tevékenységének, a mai kor elvárásainak és műszaki színvonalának megfelelő, használatra alkalmas állapot fenntartása, jó gazda módjára történő használata/hasznosítása a Bérő feladata. A keletkezett kommunális hulladék elszállítása Bérő feladata, melyre vonatkozóan a helyi közszolgáltatóval köteles szerződést kötni, amelynek másolati példányát a Bérbeadó részére legkésőbb a Bérlemény birtokba adása időpontjáig át kell adnia/eljuttatnia.

Amennyiben a Bérő tevékenységével összefüggésben - nem kommunális hulladéknak minősülő - hulladékok keletkeznek, úgy annak elszállításáról a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint köteles gondoskodni, azokat saját költségén engedéllyel rendelkező vállalkozás részére átadni.

A Bérő a Bérlemény területén kívül, a Bérlemény környékén semmilyen dolgot, ingóságot (pl. göngyöleget, hulladékot) nem helyezhet el, ideiglenes jelleggel sem tárolhat. Amennyiben a Bérbeadó a Bérleményen kívül, annak környékén az előbbiek szerinti szerződésszegő magatartásból eredő elhelyezést, tárolást tapasztal, úgy a Bérleményen kívül, annak környékén elhelyezett, tárolt dolgok elszállítására, elvitelére - az észleléstől számított tizenöt napon belül - a Bérőt írásban, határidő megjelölésével felszólítja. Amennyiben a Bérbeadó felszólításában megjelölt határidő eredménytelenül telik el, úgy Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban, azonnali hatályú felmondással élhet.

Bérő köteles a Bérleményben (esetlegesen) keletkező szennyvíz elvezetéséről - a jogszabályi előírásoknak megfelelően - gondoskodni és azzal kapcsolatos felelősséget viselni.

A Bérő köteles a Bérlemény vonatkozásában a dohányzásra vonatkozó jogszabályi előírások, illetve a Bérlemény területén el-/kihelyezett, avagy Bérő számára átadott bérbeadói utasítások betartására és betartatására.

Bérő köteles az önkormányzati rendelkezések, egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései betartására a tisztántartás, hó- és síkosság mentesítés terén, amennyiben a Bérlemény közterülettel (járda, földszáv, árok) határos. Bérő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy ezen kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű kár megtérítésére köteles.

A Bérleménybenn a MÁV Távközlési Főnökség Budapest eszközei üzemelnek.(pénztár, öltöző, iroda kábelezéssel érintett) Az eszközök üzemeltetése 24 órás hozzáférést igényel, amelyet a TF részére biztosítani kell.

A Bérleményben lévő villamos főelosztó szekrényhez az Energiaellátási Főnökségnek a hozzáférést 0/24, 7/7-ben biztosítani kell.

- 4.3. A Bérő a Bérleményben lévő ingóságok őrzéséről és állagának megóvásáról a bérleti

jogviszony ideje alatt köteles gondoskodni, az ezekben bekövetkezett károkért Bérbeadó nem felel.

5. A SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSE, FELMONDÁSA:

5.1. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérlo jogutóddal történő megszűnésével, amennyiben a jogutód szerződésbe történő belépéshez a Bérbeadó írásban nem járul hozzá,
- a bérlet tárgyának megsemmisülésével vagy olyan mértékű megváltozásával, amely a bérlet céljára alkalmatlanná teszi,
- a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban,
- bírósági vagy hatósági határozat alapján,
- felmondással,
- Amennyiben a Bérbeadó az ellenőrzése során a Bérlemény területén és annak környezetében rendezetlen, mai kor elvárásainak és műszaki színvonalának nem megfelelő állapotot tapasztal, azt Bérlo nem jó gazda módjára használja, hasznosítja, úgy Bérbeadó az észleléstől számított tizenöt napon belül Bérlo írásban felszólítja. Amennyiben a Bérlo a felszólításában megjelölt határidő alatt sem teljesíti a rendezett állapot megteremtését, Bérbeadó az eredménytelenül eltelt határidőt követően ismételt felszólítással élhet harminc napos határidő biztosításával. Amennyiben utóbbi felszólítás is eredménytelenül telik el, úgy Bérbeadó tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás a következő hónap utolsó napjára szólhat

5.2. Jelen határozatlan idejű bérleti szerződést bármelyik Fél ... (30-180), azaz.... napos felmondási idő betartásával írásban, indokolás nélkül bármikor felmondhatja (rendes felmondás).

5.3. Felek jelen szerződést a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén, az alábbiak szerint - írásban, indokolással ellátva - rendkívüli felmondással megszüntethetik. Bérbeadó továbbá jelen szerződés egyéb rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően jogosult rendkívüli felmondást közölni.

- Amennyiben Bérbeadó vagy külső ok akadályozza a Bérlemény szerződésszerű használatát, Bérlo az ok megszüntetésre 8 napon belül jogosult írásban felhívni Bérbeadót. Amennyiben Bérbeadó az okot a Bérlo felszólításában megjelölt határidő alatt sem szünteti meg, Bérlo az eredménytelenül eltelt határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- Amennyiben Bérlo a díjfizetésre megállapított időpontig a bérleti - illetve jelen szerződésben meghatározott egyéb - díjat nem fizeti meg, Bérbeadó köteles Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérlo a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.
- Amennyiben Bérlo vagy Bérlo jogán a Bérleményben tartózkodó személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérbeadó a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított tizenöt napon belül írásban felszólítja. Bérbeadó a magatartás folytatása vagy megismétlése esetén felmondással élhet, a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése:terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

- A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy Bérbeadótól, illetve a Bérletől a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított tizenöt napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.
- Amennyiben a Bérlet a jelen szerződésben meghatározott bérelt helyiségeknél - Bérbeadó erre vonatkozó akaratnyilatkozata (beleegyezése/jóváhagyása) nélkül több helyiséget használ, úgy Bérbeadó jogosult a túlhasználat megszüntetésére történő felszólítása eredménytelenségét követően a szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni, továbbá Bérlet köteles a szerződéssel nem érintett helyiség(ek)re vonatkozóan - a jogcím nélküli használat/jogalap nélküli birtoklás idejére - a bérleti szerződésben foglalt Bérleti díj összegének megfelelő használati díjat megfizetni.
- Amennyiben Bérlet a Bérbeadó érdekeit sértő magatartást valósít meg, úgy Bérbeadó jogosult - amennyiben a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére tovább folytatja a Bérbeadó által sérelmezett tevékenységét - jelen bérleti szerződést az érdeksértő magatartásra vonatkozó indokolással ellátva, azonnali hatállyal felmondani.
- Amennyiben a Bérbeadó az ellenőrzése során a Bérlemény területén és annak környezetében rendezetlen, mai kor elvárásainak és műszaki színvonalának nem megfelelő állapotot tapasztal, azt Bérlet nem jó gazda módjára használja, hasznosítja, úgy Bérbeadó az észleléstől számított tizenöt napon belül Bérlet írásban felszólítja. Amennyiben a Bérlet a felszólításában megjelölt határidő alatt sem teljesíti a rendezett állapot megteremtését, Bérbeadó az eredménytelenül eltelt határidőt követően ismételt felszólítással élhet harminc napos határidő biztosításával. Amennyiben utóbbi felszólítás is eredménytelenül telik el, úgy Bérbeadó tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás a következő hónap utolsó napjára szólhat.

5.3.1. Fentieken túl Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, a következő alpontokban foglaltak szerint:

5.3.1.1. A felmondás az alábbi esetekben azonnali hatállyal történik:

- Amennyiben a bíróság a Bérlettel szemben adósságrendezési eljárást indít, és az adósságrendezés megindításáról szóló jogerős végzését a Céglőnyben közzéteszi.

5.3.1.2.

Amennyiben az 1.1. pontban körülírt ingatlant és azon lévő létesítményeket érintő átfogó, illetve vasútüzemi/vasútfejlesztési/egyéb okból megvalósuló MÁV/állami beruházás keretében a Bérlemény lebontása, átépítése, átalakítása, korszerűsítése szükséges, és annak birtokba visszavétele szükséges, amennyiben a beruházás megvalósítását követően nincs lehetőség a bérleti jogviszony változatlan feltételekkel történő folytatására a Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést – a Bérlemény teljes vagy annak egy részterülete vonatkozásában - indokolással ellátva, írásban felmondani. A felmondás ez esetben a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb 180 napnál. Figyelemmel arra is, hogy jelen alpontban rögzített felmondási ok nem minősül Bérbeadónak felróható oknak, Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérlet jelen bérleti szerződés hatálya alatt beruházást valósít meg a Bérleményen/Bérleményben, úgy annak megtérítése iránt sem a Bérbeadó, sem a Magyar Állam felé semmilyen jogcímen igénnyel, követeléssel nem léphet fel.

Amennyiben a fentiekben részletezett vasútüzemi/vasútfejlesztési okból megvalósuló MÁV/állami a beruházást követően nincs akadálya a bérleti jogviszony folytatásának, úgy a Felek a vasútfejlesztés zavartalan végrehajtása érdekében a felújítás időtartamára a Bérleti

szerződés alapján fennálló bérleti jogviszony – a Bérlemény teljes vagy annak egy részterülete vonatkozásában – szüneteltetésében is megállapodhatnak.

- 5.3.1.3. A Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a Bérlemény hasznosításában részt vevő bármely - a Bérllővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 5.4. Bérllő tudomásul veszi, hogy a felmondás egyoldalú jognyilatkozat, amelynek hatálya a kézbesítéssel beáll (6.14. pont). A jelen szerződés előírásainak megfelelő felmondás hatályát, érvényességét és jogkövetkezményeit nem érinti, ha azt Bérllő vita tárgyává teszi.

6. EGYÉB SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK:

- 6.1. Bérllő a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzésére, mint a bérlet céljára, illetve jelen szerződésnek megfelelően használni. Bérbeadó külön rögzíti, hogy ezen szerződési feltétel megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül, és a következő feltételek szerint a Bérbeadó jogosult jelen szerződést egyoldalú jognyilatkozattal megszüntetni: Amennyiben a Bérllő a Bérbeadó írásban közölt felhívása - az abban foglaltak - ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult jelen szerződést felmondani, mely felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

Bérllő a rendeltetésszerű, illetve szerződésszerű használattól eltérő használatból eredő költségekért, károkért Bérbeadó, illetve harmadik személyek irányában felel, akkor is, ha a költséget, kárt nem maga, hanem olyan harmadik személy idézte elő, akinek a magatartása, illetve mulasztása Bérllő érdekkörébe tartozik, illetve Bérllő terhére esik.

Bérllő a Bérleményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérllő a bérleti jogot nem ruházhatja át és nem cserélheti el. Bérbeadó külön rögzíti, hogy ezen szerződési feltétel megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

A továbbhasznosításra vonatkozó Bérbeadói hozzájárulás esetén Bérllő a nemzeti (állami) vagyon hasznosítására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket - versenyeztetési szabályokat - köteles betartani. Amennyiben a Bérllő természetes személy (ide értve az egyéni vállalkozó bérllőt is) vagy 100%-ban magántulajdonban lévő gazdálkodó szervezet, úgy az Nvtv. 11. § (18) bekezdése értelmében, a nemzeti vagyon részét képező bérlemény továbbhasznosítása esetén nem kell alkalmaznia a versenyeztetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket.

Amennyiben bérbeadói hozzájárulás alapján sor kerül az albérletbe adásra, abban az esetben Bérllő tudomásul veszi, hogy jelen bérleti szerződés szerinti hasznosítási cél nem változhat meg, azaz a Bérleményt az albérllő is a jelen bérleti szerződés szerinti tevékenység végzése céljából használhatja. Továbbhasznosítás esetén a Bérllő felelős minden, a jelen szerződés szerint vállalt bérllői kötelezettség teljesítéséért, így például a bérleti díj, közüzemi díj fizetéséért. Bérllő az albérllő magatartásáért úgy felel, mintha a Bérleményt maga használta volna.

Bérllő oly módon köthet albérleti szerződést, hogy az a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően. Bérllő több joggal nem ruházhatja fel az albérllőt, mint amellyel maga rendelkezik, valamint az albérleti szerződés nem terjeszkedhet túl jelen szerződés keretein.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése:terület_helyiség bérleti szerződésminta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

Albérleti szerződés kötése esetén Bérló kötelezi magát, hogy az albérleti szerződésben rögzíti, miszerint az albérló nem jogosult további albérletbe adni a Bérleményt, erre vonatkozóan az albérleti szerződésben a további használatba adást Bérló kizárja.

Bérló köteles Bérbeadó részére átadni az albérleti szerződés 1 db másolati példányát az albérleti szerződés aláírásától számított 8 napon belül. Felek rögzítik, hogy az albérleti jogviszony jelen bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén - jelen bérleti jogviszony megszűnése napján - megszűnik. Bérló vállalja, hogy az albérleti szerződésben rögzítésre kerül, miszerint amennyiben a Bérbeadó és Bérló között létrejött jelen bérleti szerződés bármely okból az albérleti jogviszony lejáratá előtt, hatálya alatt megszűnik, abban az esetben az albérleti szerződés is egyidejűleg megszűnik, amivel kapcsolatosan albérló semmilyen jogcímen, semmilyen igényt nem érvényesíthet jelen szerződés Bérbeadója felé. Bérló vállalja, hogy jelen bérleti szerződés megszűnéséről, az annak alapjául szolgáló okról való tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban értesíti az albérlőt, egyben tájékoztatja arról is, hogy jelen bérleti jogviszony megszűnése folytán az albérleti jogviszony is egyidejűleg megszűnik és az albérló a jelen szerződés Bérlóje részére a Bérleményt birtokba visszabocsátani köteles.

Bérló jelen bérleti jogviszony megszűnése időpontjáig köteles az albérlőtől a Bérleményt birtokba visszavenni, és jelen szerződés 6.8. pontja szerint a Bérbeadónak birtokba visszaadni. Előbbiek szerinti kötelezettség elmulasztása esetén használati díjként Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes, egy napra eső Bérleti díjat köteles megfizetni, valamint emellett naponta, a bérleti jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes, egy napra eső nettó Bérleti díjnak megfelelő összegű kötbért is köteles megfizetni Bérbeadó részére a Bérlemény visszaadásáig, annak minden napjára.

Bérló az albérló által Bérbeadónak okozott károkért felel. Az albérló általi engedély nélküli beruházások minden jogkövetkezményét szintén Bérlónek kell viselnie.

6.2. A Bérlemény külső és belső karbantartási munkáinak elvégzése a Bérló feladata.

Karbantartás alatt Felek a Bérlemény műszaki állapotának és folyamatos, zavartalan, biztonságos, rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében szükséges megelőző (ide értve az időszakos felülvizsgálatokat, engedélyeztetéseket, illetve hitelesítéseket is), fenntartó, javítási munkálatokat és az elhasználódás rendszeres helyreállítását értik.

- 6.2.1. A helyiség karbantartásához tartozó munkák: a helyiség összes burkolatának (a padlózat, falakon és mennyezeten), vakolatának, falának, lépcsőinek, valamint nyílászáró szerkezetének, üvegfelületeinek és valamennyi belső berendezési tárgyának, elektromos kapcsolóinak, csatlakozó aljainak, világítóberendezéseinek, fűtőberendezéseinek, vízellátási és vízelvezetési berendezéseinek, a helyiség átvételkor állapotban való megőrzése, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása, hibáinak kijavítása, elhasználódás esetén kicserélése, pótlása, festése, tapétázása, mázolósa, stb.
- 6.2.2. Az épület karbantartásához tartozó munkák: tartószerkezeti elemeinek, tetőszerkezetének és tetőfedésének, lépcsőházának, közlekedőinek, központi berendezéseinek, kéményeinek állandó üzemképes állapotban való tartása, javítása, ide értve az épület közművezetékeinek javítását, felújítását is, vakolatának megőrzését, hibáinak javítását, festését is.
- 6.2.3. A bérleménnyel kapcsolatos karbantartási feladatokat Bérló saját költségén megtérítési igény nélkül köteles végezni. Amennyiben Bérló a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérló költségére elvégeztetni.

Bérló köteles biztosítani Bérbeadó részére indokolt esetben, de legalább évente egy alkalommal a Bérlemény épületszerkezeteinek megvizsgálását, illetőleg tevékenysége ellenőrzését.

6.2.4. A Bérló a karbantartási munkák elvégzését köteles a MÁV Zrt. Ingatlankezelési Igazgatósággal előzetesen egyeztetni és az Építési Törvény (1997. évi LXXVIII. tv.) értelmében építési tevékenységnek minősülő munkavégzés esetében annak megkezdése előtt az írásbeli hozzájárulást beszerezni. A karbantartási munkák végzése nem akadályozhatja a vasútüzemi tevékenység zavartalan ellátását, nem veszélyeztetheti a MÁV Zrt. munkavállalói és az utazóközönség biztonságát.

6.3. Bérló a Bérleményen épület, építmény létrehozását, meglévő felépítmény bővítését, átalakítását, korszerűsítését, felújítását, a Bérleményben/Bérlemény területén bármilyen beruházási munkát külön írásbeli (beruházási) megállapodás alapján végezhet, amelyet a felek a jelen szerződés mellékleteként utólag csatolnak. Ez esetben a megállapodásban külön rendelkeznek a Bérleményen/Bérleményben végzett beruházás elszámolásáról.

Felek rögzítik, és a Bérló tudomásul veszi, hogy bármely bérloi beruházási (pl. építési, átalakítási, korszerűsítési, felújítási) munkát végzése esetén Bérlőt bérleti díj beszámítás, költségterítés nem illeti meg, illetve a Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen igényel, követeléssel (pl. jogalap nélküli gazdagodás, tulajdonjogot érintő igény) a beruházási munkálataival összefüggésben később sem léphet fel.

Ilyen megállapodás hiányában Felek rögzítik, Bérló tudomásul veszi, hogy bármely bérloi beruházási (pl. építési, átalakítási, korszerűsítési, felújítási) munkát végzése esetén Bérlőt bérleti díj beszámítás, költségterítés nem illeti meg, illetve a Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen igényel, követeléssel (pl. jogalap nélküli gazdagodás, tulajdonjogot érintő igény) a beruházási munkálataival összefüggésben később sem léphet fel.

A bérlemény illetve a bérleménnyel érintett ingatlan területén bármilyen bérloi beruházási (pl. építési, korszerűsítési, bővítési, átalakítási, felújítási) munkával létesített, állag sérelme nélkül nem elválasztható dolog, épület, építmény, szerkezet, eszköz stb. a Bérbeadó / Magyar Állam tulajdonába kerül, és a Bérló Bérbeadóval, illetve a Magyar Állammal szemben a beruházásaival kapcsolatban semmilyen követeléssel nem léphet fel, a jogalap nélküli gazdagodás esetét is beleértve.

Felek megállapodnak, hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett bármely beruházási, építési, átalakítási, korszerűsítési, felújítási tevékenység nem eredményezheti az érintett ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Bérló általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen.

Engedély nélküli beruházás minden jogkövetkezményét Bérlónek kell viselnie.

6.4. Bérló a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérló által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Bérlőt terheli. Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak a Bérbeadó írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai

szerint folytatható a Bérleményen. Bérló köteles a szükséges információkat önként közölni, és bármikor biztosítani a jogszabályok betartásának ellenőrzését a MÁV Szolgáltató Központ Zrt. környezetvédelmi munkatársa részére. Mindezek elmulasztása rendkívüli felmondási okot jelent, és megalapozza Bérbeadó azonnali hatályú felmondását.

Amennyiben a Bérleményen Bérló környezetszennyezéssel járó rendkívüli eseményt észlel, vagy erről tudomást szerez, azt haladéktalanul köteles Bérbeadó és a hatályos jogszabály szerint hatáskörrel rendelkező hatóság tudomására hozni. Ennek elmulasztása rendkívüli felmondási okot jelent, és megalapozza Bérbeadó azonnali hatályú felmondását.

Felek rögzítik, hogy a Bérleményben végzett - a környezet igénybevételevel járó - tevékenység tekintetében a Bérló minősül környezethasználónak. A tevékenység végzése során keletkező környezetveszélyeztetés, környezetkárosítás, védett természeti érték vagy terület veszélyeztetése, természetkárosítás esetén a megelőzés és helyreállítás költségei a Bérlőt terhelik. Amennyiben a Bérló által a Bérleményben végzett tevékenységgel összefüggésben az illetékes hatóság a Bérbeadót bírság megfizetésére, vagy megelőző, illetőleg helyreállítási intézkedések megtételére kötelezi, a bírság összegét, valamint a megelőző, helyreállítási intézkedések teljesítésével összefüggésben felmerülő költségeket Bérbeadó jogosult továbbterhelni a Bérlóre, a Bérló pedig köteles azt a Bérbeadó részére megfizetni.

A bekövetkezett környezetveszélyeztetés, környezetkárosítás, védett természeti érték vagy terület veszélyeztetése, illetve természetkárosítás esetén a Bérló a Bérbeadóval köteles együttműködni. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 102. § (2) bekezdése szerint - a Bérleményben végzett, a környezet igénybevételevel járó tevékenység tekintetében - a Bérbeadó környezetkárosodásért, illetve a környezetveszélyeztetésért való egyetemleges felelősség alól mentesül.

6.5. Bérló köteles

- a tűzrendészeti és egyéb hatósági engedélyeket beszerezni,
- a Bérleményre vonatkozó tűzvédelmi és egyéb szabályzatokat elkészíteni, és az abban foglaltakat betartani, valamint a Bérleményben tartózkodó személyekkel maradéktalanul betartatni.

Az 1.1. pontban megjelölt Bérleményben, illetve a Bérlemény használatával összefüggésben okozott károkért a Bérlőt terheli a kárfelelősség.

- 6.6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a szerződés Felek általi aláírását követő 30, azaz harminc napon belül köteles a Bérló tevékenységére vonatkozó általános és az azt kiegészítő bérloi **felelősségbiztosítást** saját költségén megkötni, és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartani. Az általános és bérloi felelősségbiztosítás éves limitje **ötven millió Ft**, káronkénti limitje pedig **huszonöt millió Ft**. A biztosítási jogviszony folyamatos fenntartásának igazolása érdekében Bérló vállalja, hogy biztosítási szerződése szerinti fordulónapot/biztosítási időszakot követően Bérbeadó részére az adott időszakra vonatkozó biztosítási díj megfizetését igazoló dokumentumot megküldi, legkésőbb az adott időszakra fizetendő biztosítási díj esedékességét követő 15 napon belül.

A Bérlemény állagában bekövetkezett kár tekintetében kedvezményezettnek Bérbeadót kell megjelölni.

Bérló köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát a jelen pont első bekezdésében írt, fenti határidőn belül bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére.

Amennyiben Bérló a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár,

amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel, mellyel kapcsolatban tehát Bérő Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen követelést, igényt nem érvényesít, sem a bérleti jogviszony hatálya alatt, sem annak megszűnését követően.

Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem felel a Bérleményben levő ingóságokban bekövetkezett károkért.

Továbbá a biztosítási szerződés jelen pontban foglalt határidőig történő megkötésének (és másolatának Bérbeadó részére történő átadása) elmaradása, illetve a biztosítási jogviszony folyamatos fenntartásának igazolására vonatkozó, jelen pontban foglalt kötelezettség Bérő általi elmulasztása esetén, a jelen szerződés azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgálhat Bérbeadó részére.

- 6.7. Bérő a Bérleményen csak a Bérlemény területén működő saját cégét, illetve a Bérlemény területén folytatott tevékenységét reklámozhatja a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően, a szükséges jogerős hatósági engedélyek birtokában. Reklám elhelyezéséhez Bérbeadó - műemléki épületek esetében Bérbeadó és a műemlékvédelmi hatóság - előzetes írásbeli engedélyre van szükség. Bérbeadó külön rögzíti, hogy e szerződési feltétel megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül, és megalapozza Bérbeadó azonnali hatályú felmondását. A Bérlemény cégfelirata, üzlet, bolt megnevezése (maximum 2 db) helyezhető ki a Bérlemény bejáratánál. A Bérlemény működtetéséhez kapcsolódó, a forgalmazott termékeket hirdető feliratok, hirdetések kihelyezésére Bérőnek a Bérbeadó - műemléki épületek esetében a Bérbeadó és a műemlékvédelmi hatóság - előzetes írásbeli engedélyre van szükség alapján külön reklámbérleti szerződést kell kötnie, amelyet a MÁV Zrt. Kommunikációs Igazgatóságánál (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.) kell kezdeményezni. Felvételi épület homlokzati falára történő cégtábla, reklámtábla kihelyezéséhez a MÁV Pályaműködtetési Zrt. Ingatlanfenntartási és gazdálkodási Igazgatóság külön engedélyre van szükség.
- 6.8. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérő a Bérleményt a szerződéskötéskori eredeti állapotban, tisztán és kiürítve köteles Bérbeadó részére visszaadni, kivéve, ha felek írásban, ettől eltérően állapodtak meg.

Felek rögzítik, hogy azon beruházásokat, amelyek Bérő működéséhez szükséges technológiai jellegű beruházások Bérő kizárólag saját költségén, megtérítési igény nélkül végezheti, mely esetben Bérő a bérleti jogviszony megszűnését követően semmilyen jogcímen - ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is - nem követelheti beruházása megtérítését a Bérbeadótól, a Bérbeadó felszólítására pedig el kell a beruházással létesült dolgokat állagsérelem nélkül bontania vagy elbontás esetén a Bérleményt rendezett, hasznosításra alkalmas állapotban köteles visszaadni megtérítési igény nélkül. Ilyen jellegű beruházás megvalósítása a vonatkozó tervek bérbeadói (műszaki) jóváhagyása és beruházási megállapodás megkötése, avagy nem hatósági (építési) engedélyköteles beruházás esetén a Bérő által nyilatkozatban elfogadott tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás alapján lehetséges.

Bérő a Bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le – az állag sérelme nélkül –, illetve szállíthatja el, amelyeket nem Bérbeadó adott e szerződés alapján Bérő használatába, hanem Bérő saját költségén helyezett el, vagy szerelt fel a Bérlemény területén. Felek a bérleti jogviszony megszűnésekor, a Bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi („birtokvisszavételi”) jegyzőkönyvet készítenek. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény visszaadás kori állapotát, Bérő esetleges károkozásait, Bérőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján Bérbeadó számba veszi a Bérővel szembeni összes követelést (pl. Bérleti Díj, Közüzemi díj), amelyeket jogosult az Óvadék összegéből

kiegyenlíteni, és a fennmaradó Óvadék visszafizetéséről jelen szerződésben foglaltak szerint intézkedik. Ez alól kivételt képez amennyiben Bérló által végzett tevékenységből eredően utólagos, a jegyzőkönyvi visszavétel idején még nem ismert / nem látható, de nagy valószínűséggel bekövetkező környezeti károkozásra lehet számítani (pl. a felszín alatti vizek szennyezése), mely esetben Bérbeadó az Óvadéket vagy egy részét visszatárhajtja.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Felek rögzítik a Bérleményben esetlegesen végzett bérloői beruházásról.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére, jogosult továbbá – amennyiben Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja a fentiek szerinti módon Bérbeadónak vissza – a Bérló Bérleményben folytatott tevékenységére vonatkozó működési engedély visszavonásával kapcsolatban intézkedni, valamint a közüzemi szolgáltatások azonnali megszüntetésére, illetve korlátozására, és jogosult Bérló közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján a kiürítés iránt közvetlen bírósági végrehajtást kérni.

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó - a kiürítés iránti közvetlen bírósági végrehajtás kérése, illetve ugyanezen igény polgári peres eljárásban történő érvényesítése helyett - jogosult az alábbiaknak megfelelően eljárni.

Felek megállapodnak, Bérló jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy amennyiben Bérló a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül nem tesz eleget kiürítési kötelezettségének, úgy a bérleti jogviszony megszűnését követő 31. naptól a Bérbeadó jogosult a Bérlemény ajtóinak zárait lecserélni és a Bérleményt birtokba venni.

Továbbá, amennyiben Bérló a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül nem tesz eleget kiürítési kötelezettségének, úgy Bérló jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követő 31. naptól a Bérlemény helyiségeiben lévő ingóságai tekintetében (a Bérlemény Bérbeadó jelenlétében történő kiürítésére, valamint az ingóságok elvitelére vonatkozó, Bérló részére címzett írásbeli felszólításban foglalt határidő eredménytelen eltelte után) azok birtoklásával - a tulajdonról való lemondás szándékával - felhagy, és a Bérleményben maradt ingóságai a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.

Amennyiben Bérló a jelen szerződés szerinti postai címhelyére, vagy e-mail címére küldött levélben közölt időpontban nem jelenik meg a birtokbaadáson, úgy tekintendő, hogy a Bérleményt a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Bérbeadó az elhagyott ingatlan jegyzőkönyv felvétele mellett jogosult birtokba venni. Bérbeadó a birtokba vett ingatlanban fellelhető tárgyakon jogosult zálogjogával élni Bérlóval szemben fennálló követelése erejéig.

- 6.9. Bérló a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre, vagy kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.10. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérlemény teljes területét nem üríti ki, és a 6.8. pontban meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérló a jogcím nélküli használat idejére - azaz a jogcím nélküli használat kezdetétől a Bérlemény visszaadásáig - használati díjként a bérleti jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes Bérleti díjnak megfelelő összeget köteles megfizetni a következők szerint:
 - teljes hónap esetén a havi - ha a 3.1. pontban nem havi díj került meghatározásra, úgy az egy hónapra eső időszakra számított - Bérleti díj összegével megegyező használati díjat,
 - nem teljes hónap (tört hónap) esetén az adott hónapban jogcím nélküli használattal érintett

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

napokra a havi - ha a 3.1. pontban nem havi díj került meghatározásra, úgy az egy hónapra eső időszakra számított - használati díj időarányos részét,

valamint

emellett naponta a bérleti jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes nettó (Áfa nélküli) Bérleti díjnak megfelelő összegű kötbért is köteles megfizetni a következők szerint:

- teljes hónap esetén a nettó havi - ha a 3.1. pontban nem havi díj került meghatározásra, úgy az egy hónapra eső időszakra számított - Bérleti díj összegével megegyező összeget,
- nem teljes hónap (tört hónap) esetén az adott hónapban jogcím nélküli használattal érintett napokra a nettó havi - ha a 3.1. pontban nem havi díj került meghatározásra, úgy az egy hónapra eső időszakra számított - Bérleti díj időarányosan számított összegét.

6.11. Bérlo a jelen szerződés aláírásakor a szerződéskötésre - a Bérlo képviselőjében a szerződést aláíróra - vonatkozó képviselő-testületi határozatot köteles átadni Bérbeadónak, mely dokumentumok jelen szerződés 4. számú mellékletét képezik.

Bérlo az alábbi dokumentumokat is köteles átadni a szerződés aláírásakor Bérbeadó részére:

- dokumentum, miszerint Bérlo szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban (5. számú melléklet)
- közokiratba (közjegyzői) vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba (ügyvéd előtti vagy két tanús vagy saját kézzel írt és aláírt, cégszerűen aláírt nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy állami vagyron hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben zárult - eljárásban hamis adatot nem szolgáltatott. (6. számú melléklet)

6.12. A Bérbeadóval szembeni bármilyen követelés engedményezése (ide értve annak faktorálását is), illetve Bérbeadóval szembeni bármilyen követelésen zálogjog alapítása csak a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával lehetséges. A Bérbeadó írásos jóváhagyása nélküli engedményezéssel, zálogjog alapítással a Bérbeadóval szerződő fél szerződésszegést követ el a Bérbeadóval szemben, melynek alapján a Bérbeadóval szerződő felet kártérítési felelősség terheli.

6.13. Bérlo tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével nem keletkezik szerződésen alapuló elővásárlási és/vagy előbérleti joga.

6.14. Felek az egymásnak küldendő közléseiket - a számlák kivételével - a jelen szerződés bevezető részében szereplő levelezési címükre kell, hogy eljuttassák közvetlen kézbesítéssel vagy tértivevényes ajánlott levélként postai úton. A levelezési cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban foglaltak szerint a Bérlemény birtokba visszavétele során, az email címen történő kapcsolattartást, és az iratok e-mailen történő megküldését - a 6.15. pontban megjelölt kapcsolattartói email címre történő küldéssel - is alkalmazzák. Felek az e-mailben küldött irat átvétele napjának az e-mail elküldésének napját jelölik meg.

Bérlo továbbá a jelen szerződés alapján fennálló tartozása tekintetében részletfizetési kérelmet, illetve a Bérbeadó által kibocsátott számla tartalmával kapcsolatos reklamációt a Bérbeadó számlareklamacio@mav.hu email címére is megküldheti.

Bérlo részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Bérlo az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérlo az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő tizedik

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Bérlő részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig Bérlő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.

Amennyiben Bérlő elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérlő részére kézbesítettnek tekinteni, amely napon a posta azt megkísérelte részére kézbesíteni, illetve amely napon azt Bérbeadó megkísérelte részére közvetlenül átadni.

- 6.15. Bérbeadó részéről kapcsolattartó a MÁV Pályaműködtetési Zrt. Kontrolling igazgatóság; Területi operatív gazdálkodás ügyintézője:

Név: Dr. Kéméndy Mónika vagyongazdálkodási szakértő

Telefonszám: +36304366139

E-mail cím: kemendy.monika.ildiko@mav.hu

Bérlő részéről kapcsolattartó:

Név: Ferenczy Ernő Ervin

Telefonszám: 06-70-380-6528

E-mail cím: titkarsag@zebegeny.hu

A Bérlemény ellenőrzésére jogosult továbbá a Bérbeadó által megbízott/kijelölt ügyintéző. Bérbeadó ügyintézői nincsenek felhatalmazva a szerződés módosítására vagy azzal kapcsolatos kötelező erejű jognyilatkozatok megtételére.

- 6.16. Bérlő köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni jelen szerződésben rögzített adatainak megváltozását.
- 6.17. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján fennálló tartozás megfizetésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja.
- 6.18. Bérbeadót zálogjog illeti a Bérleti díj és a költségek (beleértve a Közüzemi díjat, késedelmi kamatot is) erejéig Bérlőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Ha Bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérlő költségén való visszaszállítását.
- 6.19. Felek a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésének második mondatában foglalt rendelkezést (egyetemleges felelősség) jelen bérleti jogviszony vonatkozásában kifejezetten kizárják.
- 6.20. Bérlő vállalja, hogy

- a) a jelen szerződésben és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Vhr.) előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a jelen szerződés 1.1. pontjában rögzített célnak megfelelően használja,
- c) a Bérlemény hasznosításban - a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomásul veszi, hogy ha átlátható szervezeti minősége, vagy a jelen pontban foglaltak tekintetében változás következik be a Bérleti szerződés hatálya alatt, e tényről a haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika

SAP partner azonosító: 1008433

Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződésminta_utasításmelléklet_2025....

Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

- 6.21. A Bérelő tudomásul veszi a vasútvonal közelségét, környezeti hatásait, a terület közlekedési besorolását, valamint azt, hogy a Bérleményt a vasúti pálya közelségéből eredően határértéket is meghaladó zaj- rezgés, stb. hatások érhetik. Bérelő tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérbeadónak nincs módjában a vasút tevékenységével járó hatásokat (zaj, rezgés, rázkódásból eredő épületkárr, tűzkár, stb.) időben korlátozni, pótlólagos létesítményekkel kivédeni vagy ezzel kapcsolatos kártérítési igénynek helyt adni. A Bérelő a vasút közelségéből eredő zaj- és rezgésterhelést – ha ez a megengedett határértéket meg is haladja – tudomásul veszi, és jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy ezzel kapcsolatosan semmilyen jogcímen igénnyel, követeléssel a Bérbeadóval szemben nem lép fel.
- 6.22. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 41. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazását Felek jelen bérleti jogviszony vonatkozásában kifejezetten kizárják.
- 6.23. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján, jelen jogügylet energetikai tanúsítvány-készítési kötelezettség alá esik, ezért Bérbeadó a jelen szerződés aláírásakor átadja a Bérelőnek az 1.1. pontban körülírt ingatlan energetikai tanúsítványát a Bérelő pedig a jelen szerződés aláírásával igazolja annak átvételét. (7. számú melléklet)
- 6.24. Bérelő jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a bérleti szerződésben rögzített adatait Bérbeadó nyilvántartásai vezetése során felhasználja.
- 6.25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a hatályos helyiségbérleti, és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 6.26. A Bérelő kijelenti, hogy megismerte és elfogadja a MÁV Pályaműködtetési Zrt. Etikai Kódexét (<http://www.mavcsopot.hu/mav/etikai-kodex>) az abban foglalt értékeket a jogviszony fennállása alatt magára nézve mérvadónak tartja. Kijelenti, hogy vitás eset felmerülésekor a MÁV Pályaműködtetési Zrt. által lefolytatott eljárásban együttműködnek a vizsgálókkal. Vállalja, hogy a MÁV Pályaműködtetési Zrt. nevében eljáró személy(ek) Etikai Kódexet sértő cselekményé(ei)t jelzi a MÁV Pályaműködtetési Zrt. által működtetett etikai bejelentő és tanácsadó csatornán keresztül.
- 6.27. Jelen szerződés előkészítése, megkötése és teljesítése során a személyes adatok kezelése és – amennyiben adattovábbításra kerül sor - az adatok továbbítása, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (a továbbiakban: általános adatvédelmi rendelet), továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.), valamint ezen felül a MÁV Pályaműködtetési Zrt. részéről az Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzata alapján történik. A MÁV Pályaműködtetési Zrt. és a Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az adatkezelés során az általános adatvédelmi rendelet szerinti adatbiztonsági követelményeknek eleget tesz, továbbá az érintettek jogainak és jogorvoslati lehetőségeinek legteljesebb figyelembevételével jár el. Amennyiben a Bérelő a fentiekben foglalt kötelezettségeit megszegi, a szerződésszegéssel okozott teljes (közvetett és következményi) kárt (függetlenül attól, hogy az az érintett igényén vagy a NAIH hatósági határozatán és/vagy bírósági határozaton alapul) a MÁV Pályaműködtetési Zrt. felé megtéríteni köteles.
- A Bérelő a tudomására jutott személyes adatot kizárólag jelen szerződés előkészítése, megkötése és az iratok megőrzésére irányadó időtartama alatt, a szerződés teljesítése érdekében az

általános adatvédelmi rendelet 6. cikk (1) bekezdés f) pontja (jogos érdek) alapján kezeli. A Bérlo vállalja, hogy az előzőekben meghatározott időtartam letelte, vagy az adatkezelési jogosultság bármely egyéb okból történő megszűnését követően a tudomásukra jutott személyes adatot teljeskörű és helyre nem állítható módon törli. A MÁV Pályaműködtetési Zrt. adatkezeléséről szóló részletes tájékoztató a www.mavcsoport.hu webcímen megtalálható. A Bérlo jelen Szerződés aláírásával igazolja, hogy „A szerződéskötés során képviseletre és aláírására jogosult (természetes, meghatalmazott, vagy cégjegyzésre jogosult) személyek, a teljesítésigazoló személyek, illetve a szerződésben megjelölt kapcsolattartók személyes adatainak kezeléséről” szóló adatkezelési tájékoztatójának tartalmát megismerte és az abban foglaltakat tudomásul vette, illetve azt az érintettel – igazolható módon – megismertette..

- 6.28. Bérlo jelen szerződést aláíró képviselője a Ptk. 3:31.§-ára is különös figyelemmel a jelen szerződés aláírásával kijelenti és teljes körű személyes felelősséget vállal azért, hogy a jelen szerződés vonatkozásában képviseleti joga nincs korlátozva és nyilatkozattétele nincs feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötve. Amennyiben az aláíró nyilatkozattétele feltételhez vagy jóváhagyáshoz van kötve harmadik személyekkel szemben, akkor jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a feltétel bekövetkezett, vagy a szükséges jóváhagyást megszerezte, illetve a korlátozás nem terjed ki a jelen szerződés megkötésére és aláírására. Felek rögzítik, hogy az esetleges korlátozás megszegéséből eredő teljes felelősség az aláíróra terheli, a korlátozás a Bérbeadóval szemben nem hatályos és annak semmilyen következménye a Bérbeadót nem terheli.

Jelen szerződés 22 számozott oldalból áll és (kettő) egymással megegyező példányban készült (melyből 1 pld Bérbeadót, és 1 pld Bérlo-t illet), melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írnak alá.

Mellékletek:

- 1. alaprajz
- 2. továbbszolgáltatási szerződések
- 3. óvadék teljesítésének igazolása
- 4.számú Képviselő-testületi határozat
- 5. köztartozásmentességi nyilatkozat
- 6. nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben zárult – eljárásban hamis adatot nem szolgáltatott
- 7. energetikai tanúsítvány
- 8. közjegyzői okirat

Budapest, 2025.

Kántor Tamás
pályavasúti területi gazdálkodás vezető

Lóha Judit
területi operatív gazdálkodás vezető

MÁV Pályaműködtetési Zrt.
Bérbeadó

Budapest, 2025.

Készítette: dr. Kéméndy Mónika SAP partner azonosító: 1008433
Mintaszerződés megnevezése: terület_helyiség bérleti szerződés minta_utasításmelléklet_2025....
Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

Ferenczy Ernő Ervin
polgármester
Zebegény Község Önkormányzata
Bérlő

Készítette: dr. Kéméndy Mónika SAP partner azonosító: 1008433
Mintaszerződés megnevezése:terület_helyiség bérleti szerződés minta _utasításmelléklet_2025....
Nyilatkozom, hogy a szerződés a mintának megfelel.

1. EMELETI ALAPRAJZ μ, σ



