

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság** (8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6., adószáma: 15308407-2-07, számlaszáma: 10029008-01712041, statisztikai számjele: 15308407-8413-312-07, alapító okirat száma: A-221/2/2014., törzsszáma: 308405, számlaszám: MÁK 10029008-01712041, képviseli Dr. Csonki István igazgató), **mint bérbeadó** (a továbbiakban: „Bérbeadó”);

másrészről a .....(székhely:....., cégjegyzékszám: ....., statisztikai számjel: ..... , adószám: ..... , számlaszám:....., képviseli: ..... ügyvezető), **mint bérlő** (a továbbiakban: „Bérlő”);

a továbbiakban együttesen: „Felek” között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### PREAMBULUM

Bérbeadó az 1. pontban meghatározott ingatlan bérletére – az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.), az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), illetve a 290425/1998/0100. számú Vagyonkezelési Szerződés és módosításai vonatkozó rendelkezései alapján – egyfordulós nyílt versenyeztetési eljárást folytatott le, amelynek nyertes ajánlattevőjével a jelen bérleti szerződést köti.

### A BÉRLET TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA

- Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi** a Magyar Állam tulajdonában és a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő – a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező Helyszínrajzon jelölt – **Székesfehérvár 6113/12 helyrajzi számú, „Kivett, gazdasági épület és udvar terület megnevezésű”, 1056 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan** (a továbbiakban: „Bérlemény”) **teljes területét, 2023. ....től .....ig terjedő határozott időtartamra.**
- A Bérlemény bérbeadása és bérbevétele kereskedelmi tevékenység folytatása céljából** (!!!pontos meghatározása a pályázati eljárás eredménye alapján!!! ) **történik**, amelyet a Felek egyhangúan elfogadnak, mint rendeltetészerű használatot.
- Felek rögzítik, hogy a Bérlemény az Nvt. alapján a nemzeti vagyonba tartozik, vonatkoznak ezért rá az Nvt. szerinti tilalmak és korlátozások, amelyeket Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz.
- A Bérlemény használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés megszűnését követően a Bérleményt nem használhatja.
- A Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés időtartamának lejártát, vagy bármely okból történő megszűnését (ideértve az azonnali hatályú felmondás esetét is) követően a Bérleményt nem használhatja és kártalanításra, térítésre, vagy cserebérleményre nem tarthat igényt, továbbá köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

A Bérlő a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követően a Bérlemény eredeti állapotba történő helyreállításáig, illetve a Bérlemények a Bérbeadó részére történő birtokbaadásáig a Ptk. 6:341. § (3) bekezdése szerinti díj megfizetésére köteles azzal, hogy a Bérbeadó nem tekinti jogosulatlanul visszatartottnak a Bérleményt, ha a jelen pont szerinti eredeti állapotba történő helyreállítási és birtokbaadási kötelezettségének a szerződés megszűnésétől számított 90 napon belül eleget tett.

6. **A Bérlemény Bérlő birtokába adásának napja: 2023.....** A birtokbaadás napján és a bérleti jogviszony megszűnésekor Felek – a mérőóra állásokat is tartalmazó – leltár és állapot-felvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jegyzőkönyv jelen szerződés elválaszthatatlan 2. sz. mellékletét fogja képezni (a továbbiakban: „Leltár- és állapot-felvételi jegyzőkönyv”).

### A BÉRLETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK ÉS A BÉRLETI DÍJ BIZTOSÍTÉK

7. A Bérlemény **bérleti díja ....., -Ft/hó**, azaz..... /hó, amely díj nem foglalja magában a közüzemi szolgáltatások díját.
- Hasznosítás céljától függően: A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. §-a alapján mentes az általános forgalmi adó alól. Kiíró nem élt az Áfa tv. 88. §-ában biztosított választás lehetőségével, változás esetén az általános forgalmi adó a bérleti díjon felül kerül felszámításra.
8. A bérleti díj egy összegben, előre, **tárgyhó 10. napjáig esedékes**. Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított és a Bérlő részére haladéktalanul megküldött számlája alapján köteles átutalni Bérbeadó MÁK-nál vezetett 10029008-01712041 számú számlájára. Az első havi bérleti díj megfizetésére Bérlő a számla kiállítását követő 8 napon belül köteles.
9. Bérlő köteles legkésőbb a Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-a szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.
10. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat a megadott határidőre nem egyenlíti ki, és fizetési kötelezettségének az ezt követő felszólítás ellenére, a felszólításban tűzött határidőben sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondani.
11. A 7. pontban rögzített bérleti díj évente a KSH által az előző évre közzétett fogyasztóiár-index mértékével változik azzal, hogy a tárgyévi bérleti díj a megelőző évi bérleti díjnél alacsonyabb nem lehet.
12. A tört hónapra esedékes díjat időarányosan kell megfizetni.
13. Bérlő kötelezettséget vállal a Bérlemény közüzemi szolgáltatásai díjának és egyéb (pl.: a kommunális hulladék elszállításának) költségeinek megfizetésére.
- Felek rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatások mérésére külön almérők szolgálnak. Bérlő és Bérbeadó az almérőket minden tárgyhót követő első munkanapon közösen leolvassa és rögzíti. A közüzemi díjakat Bérlő a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján Bérbeadónak köteles megfizetni.
- A közüzemi díjak – és egyéb költségek – megfizetésének elmulasztása azonnali, kártalanítással nem járó felmondási ok Bérbeadó részéről.
14. Bérlő **a jelen bérleti szerződés megkötésekor** – arra az esetre, ha jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti (ide értve a közüzemi- és egyéb költségek megfizetését is) – Bérbeadó részére **hathavi bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díj biztosítékot köteles nyújtani**. A Bérlő szerződésszerű teljesítése esetén, a bérleti díj biztosítékként nyújtott összeg a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a Bérlő részére visszajár. Ebben az esetben a jelzett összeget 15 napon belül – kamat felszámítása és felszámíthatósága nélkül – köteles a Bérbeadó visszafizetni.

## FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

15. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt az 5. pont szerinti időpontban bocsátja a Bérló rendelkezésére, továbbá a Bérleményhez tartozó, azon található létesítmények, az abban található berendezések, felszerelések leltár szerint kerülnek átadásra használat céljából.

A bérleti szerződés megszűnésével Bérló a Bérleményt – saját ingóságaitól kiürítve – tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a leltár szerinti valamennyi berendezést, felszerelést, létesítményt hiánytalanul tartalmazva köteles elhagyni és Bérbeadó birtokába adni, valamint Bérló köteles a jelen bérleti szerződéssel összefüggésben felmerült valamennyi tartozást kiegyenlíteni.

16. Bérló köteles a Bérlemény állagát megóvni a bérlet időtartama alatt.
17. Bérló a Bérlemény használatát saját költségén és saját kockázatára vállalja. Bérbeadó a Bérló tevékenységéből származó, vagy azzal összefüggésben felmerülő kárfelelősségét és bármilyen mögöttes felelősségét mind a Bérlóval, mind harmadik személyekkel szemben kizárja.
18. Bérló jelen szerződés megkötésével kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen használja, karbantartja, gondozza, a keletkező szemetet, hulladékot folyamatosan eltávolítja, azon engedély vagy hozzájárulás nélkül nem végez egyébként engedélyhez vagy hozzájáruláshoz kötött munkálatokat, tevékenységet. Bérló köteles továbbá betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi és egyéb előírásokat, tudomásul veszi, hogy amennyiben e pontban meghatározott kötelezettségeinek maradéktalanul nem tesz eleget, úgy ez okot ad Bérbeadó részéről a szerződés egyoldalú, kártalanítással nem járó felbontására.
19. Ugyancsak azonnali hatályú felmondás alapját képezi, ha Bérló felszólítás ellenére a Bérleményt nem rendeltetésszerűen, nem, illetve nem csak a jelen szerződés 2. pontjában foglalt célra használja. Amennyiben a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlást meghaladóan romlik a Bérlemény állapota és ez a Bérlónek felróható, úgy az ebből eredő károkat köteles Bérbeadónak megtéríteni.
20. Bérló köteles a Bérlemény állagát megóvni a bérlet időtartama alatt, az 1. pontban megjelölt ingatlanon építési engedélyhez kötött, végleges létesítményt nem helyezhet el és ideiglenes létesítmény is csak akkor emelhető, ha ehhez Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását adja. Amennyiben ezt mégis megteszi, úgy semmiféle megtérítési igényt nem támaszthat Bérbeadóval szemben, és Bérbeadó kötelezheti Bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, illetve amennyiben ennek Bérló nem tesz eleget, Bérbeadó saját költségén elvégezheti a helyreállítási munkálatokat, melynek költségeit érvényesítheti Bérlóval szemben.

Bérló továbbá átalakítási, felújítási, korszerűsítési vagy egyéb értéknövelő munkát sem végezhet a Bérleményen, kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén. Bérló tudomásul veszi, hogy az előzőekben említett munkákat Bérbeadó hozzájárulása esetén is a saját költségére végzi, azok értékének megtérítésére, azok fejében a szerződés megszűnésekor kártalanításra nem tarthat igényt.

21. Bérló a karbantartásokat, felújításokat a biztonsági előírások betartása érdekében csak szakemberrel végeztetheti el.
22. Amennyiben a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlást meghaladóan romlik a Bérlemény állapota és ez a Bérlónek felróható, úgy az ebből eredő károkat köteles Bérbeadónak megtéríteni.

A Bérlemény rendeltetésellenes használata, rongálása azonnali hatályú, kártalanítással nem járó felmondási ok Bérbeadó részéről.

Bérlőnek a rendeltetésellenes használatból adódó, vagy szándékos károkozás esetén az okozott kárt meg kell térítenie.

23. Bérlő a Bérlemény és berendezéseinek állapotáért felelősséggel tartozik, károkozás esetén az okozott kárt meg kell térítenie. Bérlő továbbá a Bérleményben köteles betartani az érintésvédelmi és tűzvédelmi szabályokat.
24. Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén kártalanításra, cserebérleményre, elhelyezésre, térítésre nem tarthat igényt.
25. Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményt meg nem terhelheti, albérletbe nem adhatja, a bérleti jogot át nem ruházhatja és tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amely a Bérbeadó jogait és érdekeit sérti, és a jelen szerződésben meghatározott bérleti jog kereteit túllépi.  
Jelen bérleti szerződés nem jogosítja a Bérlőt a használatból fakadó, avagy más jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, továbbá előbérleti-, elővásárlási jogot részére nem biztosít.
26. A Bérleménybe a Bérlő által bevitt vagyontárgyakért a Bérbeadó felelősséggel semmilyen jogcímen nem tartozik, azok esetleges biztosítása a Bérlőt terheli. Nem felel továbbá a Bérbeadó a Bérlő által a Bérlemény használata során harmadik személynek okozott károkért.
27. Tekintettel arra, hogy a Bérleménynek Bérbeadó nem a tulajdonosa, hanem a vagyonkezelője, a Felek megállapodnak abban, – és ennek alapján Bérlő tudomásul veszi – hogy amennyiben a Bérleményre annak tulajdonosa, a Magyar Állam bármilyen célból igényt tart, vagy jogszabályváltozás következtében nincs lehetőség a további használatára, úgy Bérbeadó jogosult jelen szerződésnek a jogviszony fennállása alatti, azonnali, kártalanítás nélküli – de a megfizetett bérleti díj arányos része visszajár Bérlő részére – felmondására. E rendkívüli felmondási okot – melyet Bérbeadó az ok felmerülésekor haladéktalanul, megindokolva köteles Bérlő tudtára hozni – Bérlő jelen szerződés aláírásával minden további megkötés nélkül elfogadja.
28. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződésnek a jogviszony fennállása alatti 60 napos felmondási idővel történő felmondására, azzal, hogy az előre kiegyenlített bérleti díjjal Felek elszámolnak egymás közt, amennyiben a tulajdonosi joggyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: „MNV Zrt.”) a bérleményt magában foglaló ingatlan versenyeztetés útján történő értékesítéséről dönt.
29. A jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén összhangban az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 18. § (6) bekezdésével, a pályázó a jelen bérleti szerződés aláírásával magára nézve kifejezetten elfogadja, hogy a felmondás gyakorlása esetén semmilyen további igényt, jogot nem érvényesíthet sem a Kiíróval, sem az MNV Zrt.-vel, sem pedig a Magyar Állam bármely további képviselőjével szemben, az adott ingatlanon végzett értéknövelő beruházás megtérítésére vagy ellentételezésére.
30. A Bérlő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi hogy a felmondás kapcsán a Kiíró, illetve az MNV Zrt. a szerződés megszüntetéssel és birtokbavételi szándékkal megtett cselekményei semmilyen körülmények között nem minősülhetnek a Ptk. szerinti „tilos önhatalomnak”, így a megkötendő szerződés aláírásával, a Ptk. 6:8. § (3) bekezdés szerinti kifejezett jognyilatkozatával visszavonhatatlanul le is mond azon jogáról, hogy birtokvédelmi eljárást indítson.
31. Amennyiben a Bérlő a 30. pontban foglalt joglemondást megsértve mégis birtokvédelmet kezdeményezne a Bérbeadóval, az MNV Zrt.-vel, vagy a Magyar Állam más képviselőjével szemben, úgy a Bérlő a jelen bérleti szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy az eljárással érintett szerv kérelmére a megindított bírósági, illetve jegyző előtti birtokvédelmi

vagy más eljárás azonnali, a Bérló részére költség/díj megtérítése nélküli megszüntetése iránti kérelmét az eljáró bíróság/jegyző teljesítse. A Bérbeadó a Bérló ezen előzetes hozzájárulásra feltétel nélkül és bármikor nyilatkozhat az eljárás során.

32. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben Bérbeadónak a Bérleményre jogszabályokban foglalt feladatai ellátásához szüksége van, akkor köteles erre a célra azt a feladatok ellátásához szükséges időtartamra Bérbeadónak biztosítani. Ennek keretében Bérló tudomásul veszi, miszerint kártalanítás nélkül tűrni köteles, hogy az illetékes vízügyi szervek a jogszabályokban előírt vízgazdálkodási, vízminőség kárelhárítási feladataik elvégzése érdekében a Bérlemény területére belépjenek és e célból ott tartózkodjanak.
33. A Felek megállapodnak, hogy a Bérló jogosult a jelen bérleti szerződés átruházását kezdeményezni a Bérbeadónál, ha az átruházás során a jelen szerződésbe a Bérló jogutódja, vagy a Bérló 100%-os tulajdonában álló jogi személy lépne be.
34. Bármelyik fél jogosult 60 napos felmondási határidő betartása mellett a másik félhez intézett írásbeli jognyilatkozattal jelen bérleti szerződést felmondani
35. Bérló kijelenti, hogy nem áll a Vtv. 25. §-ában foglalt kizáró okok hatálya alatt.

Bérló kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül, melyről szóló nyilatkozatot Bérbeadó rendelkezésére bocsátotta.

Bérló tudomásul veszi és vállalja az Nvt. 11. § (11) bekezdésében foglaltak megtartását. Bérló ezen vállalásának megszegése, vagy a Vtv. 25. §-ában foglalt kizáró okok hatálya alá kerülése esetén Bérbeadó jogosult a szerződést kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani.

Bérló továbbá tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a jelen szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Bérbeadóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérló a bérleti szerződés időtartama alatt haladéktalanul tájékoztatni köteles a Bérbeadót bármelyik fentiek szerinti körülmény felmerüléséről.

## **VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

36. Bérló jelen szerződés aláírásával hozzájárul a jelen szerződés időtartama alatt (személyes) adatai kezeléséhez, valamint, hogy a szerződésben foglaltakat a tulajdonosi joggyakorló és Bérbeadó irányító szerve(i) megismerjék, továbbá erre irányuló igényük, illetve adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében számukra, valamint jogos érdekét bizonyító harmadik fél számára Bérló adatai és/vagy a szerződés átadásra kerüljön.
37. Felek a szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita esetén előzetesen egyeztetést kísérelnek meg és csak annak eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. A jelen szerződésből eredő vitáikra a felek – értékhatártól függően – kikötik a Székesfehérvári Járásbíróság vagy a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
38. Felek rögzítik, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Nvt. és Vtv. rendelkezései az irányadóak.
39. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéses jogviszonyt érintő adataik megváltozása esetén arról 15 napon belül értesítik egymást.
40. Jelen szerződés más engedélyek, hozzájárulások beszerzése alól nem mentesít, és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem jogosít.

41. Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba.
42. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az 1. sz. melléklet „Helyszínrajz” és a 2. sz. melléklet „Leltár és állapot-felvételi jegyzőkönyv”.
43. Jelen bérleti szerződést – amely ... oldalból és ...pontból áll – a Felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg 5 eredeti példányban írják alá, melyből Bérlet 2 példány, Bérbeadót pedig 3 példány illeti.

Székesfehérvár,..... ,.....

.....

Bérbeadó

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság  
Dr. Csonki István igazgató

.....

Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Székesfehérvár, 20... ..

.....

Tóth László gazdasági igazgatóhelyettes

Ellenjegyzem a Bérbeadó tekintetében:

Székesfehérvár, 20 . . . . .

.....

Bérbeadó jogtanácsosa