

## 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 **Pátka 099 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan, 3715 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan – a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező Helyszínrajzon jelölt – **3343 m<sup>2</sup> nagyságú területét** (a továbbiakban: „Bérlemény”), **2023. ....től 15 év határozott időtartamra.**
- A Bérlemény bérbeadása és bérbevétele ..... 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 Bérló birtokába adásának napja**: legkésőbb a bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül.

Bérló birtokbalépése 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

6. A Bérlemény **bérleti díja** .....-Ft/év, azaz..... /év, 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. Kíró nem élt az Áfa tv. 88. §-ában biztosított választás lehetőségével, változás esetén az általános forgalmi adó a bérleti díjon felül kerül felszámításra.
7. A **2023. évi bérleti díj a Bérbeadó által kibocsátott számla kiállításától számított 15 napon belül, majd ezt követően évente egy összegben előre, a tárgyév március 31-ig esedékes.** Bérló a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján köteles a Bérbeadó MÁK-nál vezetett 10029008-01712041 számú számlájára átutalással teljesíteni. A tört évre eső díjat időarányosan kell megfizetni.
8. Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-a szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.
9. Bérló 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.
10. A 6. 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.
11. Bérló kötelezettséget vállal a bérleti díjon felül a Bérlemény a **közüzemi szolgáltatásai** díjának és egyéb (pl.: a kommunális hulladék elszállításának) költségeinek megfizetésére.
- Bérló kötelezettséget vállal áramszolgáltatás saját költségén való helyreállítására, illetve az áram díjának közvetlenül a szolgáltató felé történő megfizetésére.
- A közüzemi díjak – és egyéb költségek – megfizetésének elmulasztása azonnali, kártalanítással nem járó felmondási ok Bérbeadó részéről.
- A birtokba adás alkalmával és a bérleti jogviszony megszűnése napján Felek a közüzemi szolgáltatás mérésére szolgáló mérőóra állását közösen leolvassák, és a Leltár- és állapot-felvételi jegyzőkönyvben rögzítik.
12. Bérló 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 biztosítéket köteles nyújtani.** A Bérló szerződésszerű teljesítése esetén, a bérleti díj biztosítékként nyújtott összeg a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a Bérló részére visszajár. Ebben az esetben a jelzett összeget 15 napon belül – kamat felszámítása és felszámíthatósága nélkül – köteles a Bérbeadó visszafizetni.

## FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

13. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt az 6. 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.

14. Bérló köteles a Bérlemény állagát megóvni a bérlet időtartama alatt.
15. 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 Bérlóvel, mind harmadik személyekkel szemben kizárja.
16. 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.
17. Bérló jelen szerződés megkötésével kötelezettséget vállal továbbá a bérleti pályázatában foglalt beruházások, felújítások elvégzésére (a továbbiakban: Rekonstrukciós terv), továbbá kötelezettséget vállal, hogy két évente a szerződés aláírásának fordulónapjáig előrehaladási jelentést készít, és az Bérbeadó részére megküldi. Bérló tudomásul veszi, amennyiben e pontban meghatározott kötelezettségeinek maradéktalanul nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a szerződés azonnali hatályú, kártalanítással nem járó felmondására.
18. 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.
19. 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 Bérlóvel szemben.
- Bérló továbbá a Rekonstrukciós tervben feltüntetett átalakítási, felújítási, korszerűsítési vagy egyéb értéknövelő munkát végezhet a Bérleményen, amelynek megkezdésére kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.. 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.
20. Bérló a karbantartásokat, felújításokat a biztonsági előírások betartása érdekében csak szakemberrel végeztetheti el.

21. Amennyiben a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlást meghaladóan romlik a Bérlemény állapota és ez a Bérlőnek 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.

22. Bérló a Bérlemény és berendezéseinek állapotáért felelősséggel tartozik, károkozás esetén az okozott kárt meg kell térítenie. Bérló továbbá a Bérleményben köteles betartani az érintésvédelmi és tűzvédelmi szabályokat.
23. Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén kártalanításra, cserebérleményre, elhelyezésre, térítésre nem tarthat igényt.
24. Felek rögzítik, hogy Bérló 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.
25. A Bérleménybe a Bérló által bevitt vagyontárgyakért a Bérbeadó felelősséggel semmilyen jogcímen nem tartozik, azok esetleges biztosítása a Bérlőt terheli. Nem felel továbbá a Bérbeadó a Bérló által a Bérlemény használata során harmadik személynek okozott károkért.
26. Tekintettel arra, hogy a Bérleménynek Bérbeadó nem a tulajdonosa, hanem a vagyongekezelője, a Felek megállapodnak abban, – és ennek alapján Bérló 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 Bérló részére – felmondására. E rendkívüli felmondási okot – melyet Bérbeadó az ok felmerülésekor haladéktalanul, megindokolva köteles Bérló tudtára hozni – Bérló jelen szerződés aláírásával minden további megkötés nélkül elfogadja.
27. 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.
28. 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 Kíróval, sem az MNV Zrt.-vel, sem pedig a Magyar Állam bármely további képviselőjével szemben, az adott ingatlanon végzett értéknövelő beruházás megtérítésére vagy ellentételezésére.
29. A Bérló a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi hogy a felmondás kapcsán a Kíró, 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.

30. Amennyiben a Bérelő a 30. pontban foglalt joglemondást megsértve mégis birtokvédelmet kezdeményezne a Bérbeadóval, az MNV Zrt-vel, vagy a Magyar Állam más képviselőjével szemben, úgy a Bérelő 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 Bérelő részére költség/díj megtérítése nélküli megszüntetése iránti kérelmét az eljáró bíróság/jegyző teljesítse. A Bérbeadó a Bérelő ezen előzetes hozzájárulásra feltétel nélkül és bármikor nyilatkozhat az eljárás során.
31. Bérelő 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 Bérelő tudomásul veszi, miszerint kártalanítás nélkül túrni köteles, hogy az illetékes vízügyi szervek a jogszabályokban előírt vízgazdálkodási, vízminőség kárelhárítási feladataik elvégzése érdekében a Bérlemény területére belépjenek és e célból ott tartózkodjanak.
32. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő jogosult a jelen bérleti szerződés átruházását kezdeményezni a Bérbeadónál, ha az átruházás során a jelen szerződésbe a Bérelő jogutódja, vagy a Bérelő 100%-os tulajdonában álló jogi személy lépne be.
33. Bármelyik fél jogosult 60 napos felmondási határidő betartása mellett a másik félhez intézett írásbeli jognyilatkozattal jelen bérleti szerződést felmondani
34. Bérelő kijelenti, hogy nem áll a Vtv. 25. §-ában foglalt kizáró okok hatálya alatt.

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

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

Bérelő 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.

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

## VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

35. Bérelő 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 Bérelő adatai és/vagy a szerződés átadásra kerüljön.
36. 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.
37. 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.

38. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéses jogviszonyt érintő adataik megváltozása esetén arról 15 napon belül értesítik egymást.
39. Jelen szerződés más engedélyek, hozzájárulások beszerzése alól nem mentesít, és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem jogosít.
40. Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba.
41. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az 1. sz. melléklet „Helyszínrajz” és a 2. sz. melléklet „Leltár és állapot-felvételi jegyzőkönyv”.
42. Jelen bérleti szerződést – amely ... oldalból és ...pontból áll – a Felek, elolvasás és értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg 5 eredeti példányban írják alá, melyből Bérlet 2 példány, Bérbeadót pedig 3 példány illeti.

Székesfehérvár,..... ,.....

.....	.....
Bérbeadó	Bérlő
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Dr. Csonki István igazgató	

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Székesfehérvár, 20... ..

.....  
Tóth László gazdasági igazgatóhelyettes

Ellenjegyzem a Bérbeadó tekintetében:  
Székesfehérvár, 20 . ..

.....  
Bérbeadó jogtanácsosa