



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
213./2020. (XII.21.) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatásköré gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: A Miskolc 5137/23 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Fövényszer u. 35. szám alatt található ingatlanon elhelyezkedő bölcsőde épületegyüttes és hozzá tartozó telekrész vonatkozásában új bölcsődei férőhelyek kialakítása céljából történő bérleti jogviszony létesítése

1. Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy az Önkormányzat, mint Bérelő, és a MÁV Zrt., mint Bérbeadó között a Miskolc 5137/23 hrsz.-ú, természetben a Miskolc, Fövényszer u. 35. szám alatti ingatlanon elhelyezkedő bölcsőde épületegyüttes és a hozzá tartozó telekrész vonatkozásában bérleti szerződés jöjjön létre a jelen határozat mellékletét képező, 33520-4/2020/MAV iktatószámú Bérleti és vételi jogot alapító szerződés című dokumentum-tervezetben foglalt feltételekkel és tartalommal, 10 éves határozott időtartamra, 13.500.000.- Ft + ÁFA/év bérleti díj ellenében, azzal, hogy a Miskolc, 5137/23 hrsz.-ú ingatlanra a MÁV Zrt. az Önkormányzat részére vételi jogot biztosít nettó 137 millió forint rögzített áron 5 éves időtartamra, amely vételárba az adásvétel létrejöttéig befizetett bérleti díj beszámításra kerül.
2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja, hogy a MÁV Zrt. és a KINGSIZE SPORT Kft., valamint a FOTOTIPIA Kiadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. között a Miskolc 5137/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződéseknek bérelő és bérbeadó között közös megegyezéssel 2020. december 31. napjára szóló megszüntetése esetén 2021. január 1. napjától a bérleti szerződésekben foglalt tartalommal albérleti szerződést köt a KINGSIZE SPORT Kft.-vel, valamint a FOTOTIPIA Kiadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel.
3. A Gazdálkodási Főosztály feladatául határozom meg, hogy a bérleti szerződés megkötését követően folyamatosan gondoskodik a bérleti díj kifizetéséről az „Egyéb vagyongazdálkodással kapcsolatos költségek” megnevezésű, 03105020 számú előirányzat terhére.



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

4. A Vagyongazdálkodási Osztályfeladataként határozom meg az 1. pontban foglaltaknak megfelelően a bérleti szerződés, valamint a 2. pontban rögzített albérleti szerződések aláírásra történő előkészítését.
5. A Miskolc Holding Vagyonkezelő Zrt. feladataként határozom meg, hogy gondoskodjon az ingatlan birtokba vételéről és a beruházás megkezdéséhez szükséges intézkedések megtételéről.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Vagyongazdálkodási Osztály

Közreműködik:

Miskolc Holding Zrt.

Gazdálkodási Főosztály

Határidő:

1. pont tekintetében azonnal;

2. pont tekintetében 2020. december 31.

3. pont tekintetében a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan

4. pont tekintetében 2020. december 31.

5. pont tekintetében a projekthez tartozó Támogatási Szerződésben foglaltaknak megfelelően.

Miskolc, 2020. ...12. 21......”

Veres Pál
polgármester



Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid

jegyző

BÉRLETI ÉS VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött a

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság

rövidített elnevezése: MÁV Zrt.
 székhelye: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.
 levelezési címe: 3501 Miskolc, Pf. 183
 cégjegyzékszám: 01-10-042272, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
 számlavezető pénzügyintézet: K&H Bank Zrt.
 pénzforgalmi jelzőszám: 10201006-50080351-00000000
 adószám: 10856417-2-44
 statisztikai számjel: 10856417-5221-114-01
 képviseli: Kertész Péter ingatlanfenntartási és gazdálkodási
 főigazgató és Berez Juliánna ingatlangazdálkodási
 igazgató

mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó, MÁV Zrt., illetve Vételi Jogot Engedő Kötelezett**

másrészről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8.
 törzskönyvi azonosító (PIR): 735605
 számlavezető pénzügyintézet: CIB Bank Zrt.
 pénzforgalmi jelzőszám: 10700086-48362500-51100005
 adószám: 15735605-2-05
 statisztikai számjel: 15735605-8411-321-05
 képviseli: Veres Pál polgármester

mint bérlő – továbbiakban: **Bérlő, Önkormányzat, illetve Vételi Jog Jogosult**

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

Bérlő/Vételi Jog Jogosult kijelenti, hogy nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt, továbbá nincs a MÁV Zrt.-vel fennálló, elmaradt, lejárt kötelezettsége, nem áll perben a MÁV Zrt.-vel illetve nem, vagy nem volt tulajdonosa olyan gazdasági társaságnak, amelynek kiegyenlítetlen tartozása van a MÁV Zrt.-vel szemben.

Bevezető rendelkezések:

a.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata megkeresést intézett a MÁV Zrt.-hez, mely szerint a jelen szerződés tárgyát képező bérleményi területen lévő épület általa pályázati források felhasználásával - mintegy 500 millió forint értékben - történő felújítását követően önkormányzati üzemeltetésű bölcsődét tervez működtetni.

b.) Az előbbieken említett pályázati forrás elnyerése érdekében az érintett ingatlanrészre a beruházó Önkormányzatnak érvényes jogcím szükséges, melynek érdekében felek a jelen szerződés szerinti bérleti jogviszonyt hozzák létre.

c.) A MÁV Zrt. jelen szerződés aláírásával elvi hozzájárulását adja a tervezett beruházáshoz, azaz a jelen szerződés szerinti bérlemény (épület felújítása bölcsőde működtetése céljából) pályázati forrásból történő felújításához. A beruházással kapcsolatos feladatokat, felek jogait, kötelezettségeit, a beruházásra vonatkozó elszámolás szabályait felek a jelen szerződés 6.3. pontjában hivatkozott beruházási megállapodásban rögzítik.

d.) Felek kinyilvánítják szándékukat, hogy a jelen bérleti szerződéssel érintett Miskolc belterület 5137/23 helyrajzi számú, a MÁV Zrt. 1/1 hányad arányú tulajdonában álló ingatlant az Önkormányzat adásvétel útján megszerezze. A MÁV Zrt. 5 év időtartamra vételi jogot biztosít az Önkormányzat részére a Miskolc 5137/23 hrsz-ú ingatlanra, jelen állapota szerint meghatározott forgalmi értéken, 137 Millió Ft + Áfa vételáron, melyről felek a vételi jogot alapító jelen szerződésben állapotnak meg akként, hogy a ténylegesen fizetendő vételár számításakor a vételi jog gyakorlásáig jelen szerződés szerint megfizetett bérleti díjat a MÁV Zrt. csökkentő tételként figyelembe veszi.

1. A bérlet tárgya:

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a Miskolc I. kerület belterület 5137/23 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, a Bérbeadó nyilvántartásában T1019142 leltári számú (R04231-1263-001-10001) - természetben Miskolc, Berettyó u. 18. szám alatt található - 8409 m² térmértékű ingatlan 1. sz. mellékletként csatolt helyszínrajzon vastag fekete vonallal megjelölt, az ingatlanon található óvoda és a bölcsőde funkciójú épületeket illetve ingatlanrészt elválasztó kerítés által lehatárolt, földmérő által pontosan ki nem mért, így megközelítőleg 3 605 m² térmértékű részét, és az ingatlanon lévő 2. sz. mellékletként csatolt alaprajzon vastag piros vonallal megjelölt 1229,6 m² (Bérbeadó nyilvántartásában: T0155255 leltári számú (R04231-1263-001-20001)) épületet (továbbiakban: **Bérlemény**) - a jelen szerződésben meghatározott beruházás megvalósulását követően - önkormányzati fenntartású bölcsőde működtetése céljából.

A fent hivatkozott, kerítéssel elválasztott, jelen bérleti szerződés szerinti ingatlanrész északkeleti sarkában található, egy a közterületről önállóan megközelíthető 37 m² nagyságú, más bérlő által használt épület (garázs), amely jelen bérleti szerződésnek nem tárgya.

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 MÁV Zrt., melynek alapján Bérbeadó kijelenti, hogy mint az ingatlan tulajdonosa, jogosult a Bérlővel jelen szerződés megkötésére.

- 1.2. Bérelő 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 bérelőt terheli. Bérelő köteles az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez szükséges szakhatósági és telephely-működtetési engedélyeket a Bérbeadó részére a kézhezvételtől számított 5 munkanapon belül bemutatni, Bérbeadó pedig köteles ezen engedélyek egy-egy másolati példányát megőrizni.

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

Bérelő 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.

- 1.5. Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő pedig a szerződésmódosítás hatályba lépésétől végezheti tevékenységét a Bérleményben.

Bérbeadó a Bérleményben végzett tevékenység ellenőrzésére jogosult.

Amennyiben jelen pontban foglaltaktól eltérően végez a Bérelő tevékenységet a Bérleményben, Bérbeadó jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni.

2. A szerződés hatálya:

- 2.1. Felek jelen bérleti szerződést 2021. év január hó 01. napjától 2030. év december hó 31. napjáig, határozott időre kötik.

Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés megszűnését megelőzően 6 hónappal tárgyalásokat kezdeményeznek a bérleti jogviszony esetleges folytatásával kapcsolatban. Amennyiben a bérleti jogviszony Bérlő felróható magatartása miatt vagy Bérlő érdekkörében felmerülő bármely egyéb okból megszűnik a határozott idő lejártá előtt, Bérlő a határozott időből hátralevő időre járó Bérleti díjat egyösszegben köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérbeadónak megfizetni, valamint köteles ezen túlmenően a Bérbeadó felmerült kárát és költségeit is megtéríteni.

3. A bérleti és egyéb díjak összege, fizetési feltételek:

3.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérlemény használatáért **914,93 Ft/m² + Áfa, azaz négyzetméterenként kilencszáztizennégy forint kilencvenhárom fillér havi bérleti díjat + általános forgalmi adót (továbbiakban: Bérleti díj)** köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A havi Bérleti díj összesen: 1.125.000,-Ft + Áfa, azaz egymillió-egyszázhuszonötezer forint + általános forgalmi adó.

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

3.1.1. Bérlő a birtokbavétel napjától kezdve havonta előre köteles Bérbeadó által tárgyhót megelőző hónap 15. munkanapjáig kiállított számla alapján fizetési kötelezettségének eleget tenni.

Felek a bérleti díj vonatkozásában időszakos elszámolásban állapodnak meg, a számla teljesítési napja a mindenkor hatályos Áfa törvény (jelenleg annak 58. §-a) szabályainak megfelelően kerül meghatározásra.

Elszámolási időszak: egy naptári hónap.

Bérlő az első elszámolási időszakra vonatkozó bérleti díjat a birtokbavétel napját követően, a Bérbeadó által kiállított számla alapján - az abban meghatározott esedékességgel - köteles megfizetni.

Bérlő kijelenti, hogy fizetési kötelezettsége teljesítésére az elektronikus számlázást választja, mellyel kapcsolatban jelen szerződés általa történő aláírása napjával egyidejűleg az elektronikus számlázás alkalmazásának választásáról szóló jognyilatkozatot is aláír, melyből egy eredeti példányt Bérbeadónak átad, és amelyben az elektronikus számlák fogadására email címet közöl, továbbá a következőkről nyilatkozik.

Bérlő az elektronikus számlázási rendszer választásával tudomásul veszi az alábbiakat:

Az elektronikus számlázás választásával lemond a papíralapú számla fogadásának lehetőségéről; az elektronikus számla kézhezvétele napjának minden esetben a számla első megküldésének napja tekintendő, függetlenül attól, hogy az e-mail postafiók tulajdonosa állandó munkavégzésének helyén az adott nap banki munkanap/munkanap-e; az elektronikus számlák fogadására megadott e-mailcím mindenkor szabad fogadóképessége legalább 25 MB; az általa megadott e-mailcím megszűnése, változása esetén a MÁV-csoportot haladéktalanul, írásban papír alapon vagy e-mailben értesíti; az

e-mail postafiók megteléséből, megszűnéséből, a fent megjelölt szabad tárhely hiányából, illetve előbbiek szerinti késedelmes értesítésből eredő mindennemű felelősség Bérlet terhel; amennyiben a MÁV-csoport oldalán az elektronikus számlák kiállítása és/vagy megküldése nem lehetséges átmeneti technikai probléma miatt, a MÁV csoport az érintett időszakban a számlákat papíralapon állítja ki.

Bérlet fenti jognyilatkozat aláírásával tudomásul veszi továbbá, hogy a jognyilatkozat aláírását követően a MÁV Zrt., a MÁV-START Zrt., a MÁV Szolgáltató Központ Zrt., a MÁV FKG Kft. és a MÁV-HÉV Zrt. (ezen jognyilatkozat tekintetében együttesen: MÁV-csoport) által kiállított valamennyi számla vonatkozásában az elektronikus számlázást választja.

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

A pénzügyi rendezést Bérbeadó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50080351-00000000 számú számlájára történő fizetéssel kell teljesíteni. A Bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a Bérleti díj összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

3.1.3. 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 2022. év január 01-jén nyílik lehetőség. Bérlet 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.

3.1.4. A Bérleti díj az ingatlankezelési és közüzemi díjakat nem tartalmazza. Az ingatlankezelési, valamint a közüzemi díjat, továbbá a Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérlet a Bérbeadó részére megfizetni, illetve jelen szerződésben rögzített egyes közmű szolgáltatások esetében a helyi közüzemi szolgáltatóval megkötésre kerülő szerződés alapján a közüzemi szolgáltató részére megfizetni.

3.2. Ingatlankezelési szolgáltatások és azok díja

- Működési költségek
- Egyéb költségek

Bérlet 11 854.-Ft/hó + Áfa, azaz Tizenegyezer-nyolcszázötvennégy forint + általános forgalmi adó havi ingatlankezelési díjat (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) előre köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A KSH által közzétett fogyasztói árindex alapján Bérbeadó által megállapított és közölt ingatlankezelési díj, a tárgyév január 1-től lép hatályba.

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

Bérlő az Ingatlankezelési díjat Bérbeadó által a Bérleti díjjal azonos ütemezésben és esedékességgel és teljesítési időponttal kiállított számla alapján köteles megfizetni. Fizetési esedékesség: a számla keltét követő 15. naptári nap.

Fizetési módja: banki átutalással történő fizetés a Bérbeadó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50080351-00000000 számú számlájára.

Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult az ingatlankezelési díjat évente egyoldalúan módosítani. Az ingatlankezelési díj módosítására először 2022. év január 01-én nyílik lehetőség. Bérlő az ingatlankezelési díj módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

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

Az Ingatlankezelési díj nem tartalmazza a közüzemi szolgáltatások díját.

3.3. Közüzemi szolgáltatások és azok díja

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

- villamos energia,
- víz, csatorna,
- gáz.

- *Villamos energia, gáz:*

A Bérlő számára a Bérbeadó villamos energia és gáz közüzemi szolgáltatást nem biztosít, ezen közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó szerződést a Bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatókkal köteles megkötöni. Bérlő a közüzemi szolgáltatóval megkötött közüzemi szolgáltatási szerződések másolati példányát jelen szerződés felek általi aláírásától számított 15 napon belül köteles átadni/eljuttatni a Bérbeadónak. A közüzemi szolgáltatóval megkötött közüzemi szerződés átadásának elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül.

A Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget Bérlő köteles megfizetni.

Új energia csatlakozási pont létesítés esetében a kiviteli terveket a bérlőnek kell elkészíttetnie és 5 példányban meg kell küldenie a MÁV Zrt. Ingatlanfenntartási és gazdálkodási főigazgatósága részére jóváhagyatás céljából. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés megszűnése esetén a közüzemi szerződések Bérbeadó nevére történő átíratásával kapcsolatosan esetlegesen felmerülő valamennyi költség megtérítése Bérlőt terheli.

- *Víz-csatorna:*

A Bérlő a víz-, csatorna közüzemi szolgáltatást a Bérbeadó tulajdonát képező, illetőleg a Bérbeadó által üzemeltetett hálózat igénybevételével veszi igénybe.

Bérlő köteles ezen közművek tekintetében továbbszolgáltatási szerződést kötni, a víz, csatorna szolgáltatásra vonatkozóan a MÁV Zrt.-vel, a jelen szerződés felek általi

aláírását követő 15 napon belül, és ezen továbbszolgáltatási szerződés másolati példányát – a megkötést követő - 3 napon belül átadni/eljuttatni a Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartó ügyintézőjének.

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

A fentiekre tekintettel, a Bérelő a jelen szerződés 3. 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 Bérelőt felszólítja a magatartás abbahagyására, illetve megisméltetésétől való tartózkodásra. Bérbeadó a magatartás folytatása vagy megisméltése esetén felmondással élhet, jelen szerződés 5.2. pontjában foglaltak szerint.

- 3.4. A Bérelőt jelen szerződés alapján terhelő díjak megfizetése a Bérlemény birtokba vétele napjától terheli. Amennyiben Bérelő a Bérleti díjat, az Ingatlankezelési 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 jogszabályok adta keretek között. A korlátozással, szüneteltetéssel kapcsolatos minden költség és a kárveszély a Bérelőt terheli.
- 3.5. A Bérbeadó jogosult a Bérelővel szemben fennálló, a jelen szerződésből eredő lejárt pénzköveteléseit a Bérelőhöz intézett egyoldalú, írásos nyilatkozattal a Bérelő felé fennálló pénztartozásába beszámítani.
- 3.6. Bérbeadó részére jelen szerződés alapján Bérelő által fizetendő díjak késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékességét követően, a késedelem idejére késedelmi kamatot jogosult felszámítani az alábbiak szerint.

A jelen szerződés alapján Bérbeadó részére fizetendő díj késedelmes teljesítése esetén, Bérbeadó a fizetési esedékességet követő naptól a pénzügyi teljesítés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot számít fel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott feltételekkel.

- 3.7. Bérelő köteles egy bankszámlájára szóló **beszedési megbízásra** vonatkozó banki felhatalmazó levelet átadni Bérbeadó részére a jelen pontban meghatározottak szerint és határidőben, valamint pénzügyi biztosítékként 2.887.609,-Ft, azaz kettőmilliónyolcszáznyolcvanhétezer-hatszázkilenc forint óvadékot (továbbiakban: **Óvadék**) köteles jelen szerződés felek általi aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül megfizetni.

Az Óvadékot Bérbeadó - jelen szerződés 3.1.2. pontjában megjelölt számlaszámára, azaz a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50080351-00000000 számú - számlájára 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 Bérlő a Bérlemény birtokba adásáig köteles Bérbeadónak igazolni, mely igazolást tartalmazó dokumentumot felek jelen szerződéshez mellékletként csatolják.

A jelen pontban meghatározott biztosíték teljesítése igazolásának elmulasztása vagy késedelme súlyos szerződésszegés, továbbá Bérbeadó az ingatlan birtokba adását jogosult megtagadni az igazolás bemutatásáig.

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

- első helyen beszedési megbízás,
- második helyen az óvadék

Amennyiben Bérlő lejárt tartozásának beszedésére Bérbeadó a felhatalmazó levél alapján intézkedik a kibocsátó bank felé és ezzel párhuzamosan Bérlő ugyanazon számlákra vonatkozó befizetése megérkezik, úgy az időközben már teljesített tartozás kiegyenlítésére beszedett pénzüsszeg a következő esedékes számla kiegyenlítésébe számít bele, és erre vonatkozóan Bérbeadó kamatot nem fizet.

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 Bérlő részére.

A beszedési megbízás érvényesítéséhez szükséges felhatalmazói nyilatkozat tervezetét Bérlő köteles annak véglegesítését/kibocsátását megelőzően Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott kapcsolattartójának eljuttatni. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy olyan felhatalmazói nyilatkozatot fogad el biztosítékként, melyen sem a beszedési megbízás felső értékhatára, sem a sorba állítás időtartama nincs meghatározva. A Bérbeadó előbbieknél megfelelően a felhatalmazói nyilatkozat tartalmát (Bérlő hatályos nyilvántartási adataira is kiterjedően) ellenőrzi, annak benyújtását követő három napon belül, és amennyiben azt elfogadhatónak minősíti, úgy Bérlő ezt követő 5 napon belül köteles a beszedési megbízás eredeti példányát átadni a Bérbeadó részére.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a felhatalmazó levélben szereplő bankszámlával változás történik (pl. meglévő bankszámla megszüntetése, új bankszámla nyitása), abban az esetben Bérlő a változást haladéktalanul köteles bejelenteni Bérbeadó részére, és haladéktalanul köteles Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az új beszedési megbízás benyújtásához szükséges felhatalmazói nyilatkozatot, a jelen 3.7. pontban meghatározottak szerint. Felek rögzítik, hogy a jelen bekezdésben foglaltak elmulasztását súlyos szerződésszegésnek tekintik, amely a bérleti szerződés Bérbeadó általi azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

Felek megállapodnak, hogy a fizetési határidő lejártát követő 5. munkanap után Bérlő fizetési felszólítása nélkül Bérbeadó jogosult a lejárt, elismert követelésének beszedési megbízás útján történő beszedésére.

Az óvadék mértékének a mindenkori kettő havi Bérleti és Ingatlankezelési díjnak az együttesen számított, bruttó (Áfá-val növelt) összegével kell megegyeznie. Amennyiben a biztosíték összege ennél kevesebb - tekintettel arra az esetre is, ha a szerződés hatálya alatt a biztosíték összegéből a Bérbeadó felé fennálló tartozás elszámolására kerülne sor,

úgy Bérlő Bérbeadó felhívására 15 napon belül köteles azt az e pont szerinti mértékre kiegészíteni. A kiegészítés késedelme vagy elmulasztása súlyos bérlői szerződésszegés.

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

Bérbeadó bánatpénzként az óvadék egészét jogosult megtartani, amennyiben a Bérlő a bérlet határozott időtartamának lejárta előtt elhagyja a Bérleményt úgy, hogy arra nem Bérbeadó szerződésszegő magatartása adott okot.

Az óvadék mértékét a felek a bérleti díjra, az ingatlankezelési díjra, a felmondási időre, illetve az esetleges környezeti károkozás elhárításának várható költségére figyelemmel határozzák meg.

Az óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, Bérlő ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult az óvadéket szerződésszegés esetén vagy a bérleti szerződés felmondása (a bérleti szerződés megszűnése) esetén felhasználni a bérlő fennálló tartozásainak (Bérleti díj, Ingatlankezelési díj, közüzemi díj, egyéb fizetendő díjak, ellenértékek, késedelmi kamat, bérlőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának, környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei stb.) rendezésére, illetve a Bérleményben okozott károk helyreállítására.

- 3.8. A bérlet megszűnését követően, a jegyzőkönyv felvétele mellett történő sikeres birtokba visszavételt követő 30 napon belül - amennyiben Bérlő 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 Bérlő az óvadék elszámolásáról egyeztet, mely alapján Bérbeadó az óvadéket az elszámolás mindkét fél által történő írásbeli elfogadását követően visszafizeti Bérlőnek a Bérlő által az ingatlan birtokának visszaadásakor aláírt jegyzőkönyvben megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással amennyiben Bérlő valamennyi szerződéses kötelezettségének eleget tett, továbbá a Bérlemény visszaadása időpontjában igazolja, hogy a közüzemi szolgáltatók felé tartozása nem áll fenn 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.

Bérbeadó a jelen szerződésben rögzített pénzügyi biztosítékokat jogosult Bérlő bérleti díj-, ingatlankezelési díj, valamint közüzemi díjtartozásának behajtása, továbbá jelen szerződés alapján fennálló kamattartozás érdekében is érvényesíteni.

- 3.9. Amennyiben Bérlő tőkével és kamattal, illetve költséggel is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérbeadó azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra, és utolsósorban tőkére számolja el. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő Bérleti díjjal, Ingatlankezelési díjjal és közüzemi díjjal is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tőketartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérbeadó azt

elsősorban a közüzemi díjtartozásra, másodsorban az Ingatlankezelési díjtartozásra és utolsósorban a Bérleti díjtartozásra számolja el.

- 3.10. Bérelő tudomásul veszi, hogy a nem valóságos állapotnak megfelelő módon feltüntetett tevékenység miatt keletkezett kár miatt a felelősség őt terheli. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben nem a tényleges állapotnak megfelelően tünteti fel tevékenysége környezeti veszélyességét, minden ebből eredő polgári és büntetőjogi felelősség őt terheli, továbbá ez esetben a bérleti szerződést Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani.

4. Birtokbaadás:

- 4.1. Bérbeadó a Bérleményt Bérelő alábbi kötelezettségeinek együttes teljesítésétől számított 15 napon belül adja Bérelő birtokába.

- a 3.3. pontban meghatározott szerződés(ek) megkötése és Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartója részére történő átadása/eljuttatása a hivatkozott pont rendelkezéseinek megfelelően;

- a **beszedési megbízás** eredeti példányának Bérbeadó részére történő átadása,

- az **óvadék** összegének Bérbeadó számláján való elhelyezése és az ennek megtörténtét tanúsító igazolás Bérbeadó részére történő bemutatása a 3.7. pontban meghatározottak szerint;

- a 6.7. pont szerint megkötött **biztosítási szerződés** eredeti példányának bemutatása és másolatának Bérbeadó részére történő átadása

- Bérelő a jelen szerződéshez mellékletként 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. közüzemi, egyéb szolgáltatási díjak), ill. késedelmi kamat megfizetésére vonatkozóan. A közjegyzői okiratba foglalás költségeit Bérelő 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 Zrt. Pályavasúti Területi Igazgatóság Területi vagyongazdálkodás szervezete munkatársa(i), illetve amennyiben szükséges, egyéb szervezetének munkatársai, valamint a Bérelő /képviselőjének kötelező részvételével részletes birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, a Bérlemény állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira, a környezeti állapotfelmérésre és a mérőórák állására is kiterjedően. Környezeti kárveszéllyel járó tevékenység esetén az állapotfelmérésen a MÁV Szolgáltató Központ Zrt. környezetvédelmi munkatársa is részt vesz.

- 4.2. A Bérlemény és környékének rendben tartása, a keletkezett kommunális hulladék elszállítása Bérló feladata, melyre vonatkozóan a helyi közszolgáltatóval köteles szerződést kötni, amelynek másolati példányát a Bérbeadó részére legkésőbb a Bérlemény birtokba adása időpontjáig át kell adni.

Amennyiben a Bérló 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 Bérló köteles az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvényben foglalt gyom-parlagfű mentesítésére is. A parlagfű kötelező irtásáról szóló jogszabályok be nem tartása esetén a kiszabott bírságot a Bérlónek kell megfizetnie. A Bérló a Bérleményen található hulladékért felel akár saját technológiából keletkezett, akár illegálisan került a Bérlemény területére.

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

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

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

- 4.3. A Bérló a Bérleményben lévő ingóságok őrzéséről és állagának megővéséről a bérleti jogviszony ideje alatt köteles gondoskodni.

5. A szerződés megszűnése, felmondása:

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

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérló jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérló 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,
- a határozott idő elteltével. Felek a jelen határozott időre létrejött bérleti jogviszony vonatkozásában a Ptk. 6: 338. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását kizárják, Bérló ezt jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és elfogadja. Felek előbbieik alapján megállapodnak, hogy

amennyiben a jelen szerződésben megállapított határozott idő eltelte után a Bérelő a Bérleményt tovább használja, a szerződés nem alakul át - bérbeadói tiltakozás hiánya esetén sem - határozatlan időtartamúvá.

5.2.. Jelen határozott időre szóló szerződést Bérelő szerződésszegése esetén Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja. Amennyiben a Bérbeadó súlyos szerződésszegést követ el, a Bérelő is jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással írásban, indokolással ellátva felmondani.

Bérelői szerződésszegésnek minősül többek között: a bérleti díj és egyéb díj fizetésének elmulasztása, az erre irányuló bérbeadói felhívás ellenére a Bérlemény rendeltetésellenes vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használata, Bérbeadó érdekeit sértő jogellenes magatartás, környezetszennyezés; hulladéklerakás, amennyiben Bérbeadó az ellenőrzése során a továbbszámlázott hulladékkezelési szolgáltatás igénybevételével kapcsolatban Bérelőnek felróható szabálytalanságot állapít meg; ha a bérelő tevékenységével zavarja, hátráltatja a vasútüzemi működési feladatok ellátását; a szerződés 4. pontjában, Bérelő által vállalt kötelezettségek határidőben történő teljesítésének elmaradása, stb.

- Amennyiben Bérelő a díjfizetésre megállapított időpontig a bérleti - illetve jelen szerződésben meghatározott egyéb - díjat nem fizeti meg, Bérbeadó köteles Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.
- Amennyiben Bérelő vagy Bérelő jogán a Bérleményben tartózkodó személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérbeadó a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított tizenöt napon belül írásban felszólítja. Bérbeadó a magatartás folytatása vagy megisméltése esetén felmondással élhet, a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.
- A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy Bérbeadótól, illetve a Bérelőtől 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 Bérbeadó vagy külső ok akadályozza a Bérlemény szerződésszerű használatát, Bérelő az ok megszüntetésére 8 napon belül jogosult írásban felhívni Bérbeadót. Amennyiben Bérbeadó az okot a Bérelő felszólításában megjelölt határidő alatt sem szünteti meg, Bérelő 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 a Bérelő a jelen szerződésben meghatározott bérelt területnél/helyiségeknél - Bérbeadó erre vonatkozó akaratnyilatkozata (beleegyezése/jóváhagyása) nélkül - nagyobb területet/több helyiséget használ, úgy Bérbeadó jogosult a túlhasználat megszüntetésére történő felszólítása eredménytelenségét követően a szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni, továbbá Bérelő köteles a szerződéssel nem érintett területrésze/helyiség(ek)re vonatkozóan - a jogcím nélküli használat/jogalap nélküli

birtoklás idejére - a bérleti szerződésben foglalt bérleti díj összegének megfelelő használati díjat megfizetni.

- Amennyiben Bérlő 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 Bérlő a jelen szerződésben meghatározott, tervezett beruházást jelen bérleti szerződés hatályba lépését követő 5 éven belül nem valósítja meg, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.
- 5.2.1. Fentiekén túl Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni, amennyiben a bíróság a Bérlővel szemben adósságrendezési eljárást indít, és az adósságrendezés megindításáról szóló jogerős végzését a Cégközlönyben közzéteszi.
- 5.3. Bérlő tudomásul veszi, hogy a felmondás egyoldalú jognyilatkozat, amelynek hatálya a kézbesítéssel (6.15. pont) beáll. A jelen szerződés előírásainak megfelelő felmondás hatályát, érvényességét és jogkövetkezményeit nem érinti, ha azt Bérlő vita tárgyává teszi.

6. Egyéb szerződési feltételek:

- 6.1. Bérlő a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérlő 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 Bérlő érdekkörébe tartozik, illetve Bérlő terhére esik. Bérbeadó külön rögzíti, hogy ezen szerződési feltétel megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül. Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó írásban közölt felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult jelen szerződést felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

Bérbeadó a bérleményen található, jelen szerződés 2. sz. mellékletében feltüntetett B és D jelű bérleményi rész Fototípiá Kiadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., valamint KingSize Sport Kft. részére történő albérletbe adásához hozzájárul.

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

Amennyiben bérbeadói hozzájárulás alapján sor kerül az albérletbe adásra, abban az esetben Bérlet 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.

Bérlet vállalja, hogy az albérleti szerződésben rögzítésre kerül, miszerint amennyiben a Bérbeadó és Bérlet 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 albérlet semmilyen jogcímen, semmilyen igényt nem érvényesíthet jelen szerződés Bérbeadója felé. Bérlet vállalja, hogy jelen bérleti szerződés megszűnéséről, az annak alapjául szolgáló okról való tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban értesíti az albérletet, egyben tájékoztatja arról is, hogy jelen bérleti jogviszony megszűnése folytán az albérleti jogviszony is egyidejűleg megszűnik és az albérlet a jelen szerződés bérletje részére a Bérleményt birtokba visszabocsátani köteles.

Bérlet jelen bérleti jogviszony megszűnése időpontjáig köteles az albérlettől a Bérleményt birtokba visszavenni, és jelen szerződés 6.9. pontja szerint a Bérbeadónak birtokba visszaadni. Előbbiek szerinti kötelezettség elmulasztása esetén használati díjként Bérlet 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.

Bérlet az albérlet általa Bérbeadónak okozott károkért felel. Az albérlet általi engedély nélküli beruházások minden jogkövetkezményét szintén Bérletnek kell viselnie.

6.2. A Bérlemény külső és belső karbantartási munkáinak elvégzése a Bérlet 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 vízvezetési berendezéseinek, a helyiség átvételkori állapotban való megőrzése, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása, hibáinak kijavítása, elhasználódás esetén kicserélése, pótlása, festése, tapétázása, mázolása, 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 Bérlő saját költségén megtérítési igény nélkül köteles végezni. Amennyiben Bérlő a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérlő költségére elvégeztetni.

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

(Amennyiben a Bérlemény(b)en polgári védelmi létesítmény található megtartandó:) A bérlemény(b)en polgári védelmi létesítmény található, ezért az eseti ellenőrzéseket a Bérlő köteles lehetővé tenni az arra jogosult szervezetnek.

6.2.4.A bérlő a karbantartási munkák elvégzését köteles a MÁV Zrt. Ingatlanfenntartási és gazdálkodási főigazgatósággal 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. Bérlő a Bérlemény területén bármilyen felújítási munkát csak saját költségén, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérleti díj beszámítás és költségtérítés igénye nélkül végezhet, mellyel kapcsolatban Bérlő a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel, a jogalap nélküli gazdagodás esetét is beleértve. Felek írásban kötött beruházási megállapodásban előbbiektől eltérően állapodhatnak meg.

Felújításnak minősül a Bérlemény egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák összessége, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

Bérbeadó a Bérlemény ellenőrzésére a jelen szerződésben foglaltak szerint jogosult.

Bérlő a beruházási szándékát (a Bérleményen új felépítmény létrehozása, meglévő felépítmény bővítése, átalakítása, korszerűsítése) a Bérbeadó szerződéskötő szervezete felé - a jelen szerződésben megjelölt bérbeadói kapcsolattartó útján - köteles bejelenteni.

Bérlő a Bérleményen épület, építmény létrehozását, meglévő felépítmény bővítését, átalakítását, korszerűsítését, illetve a Bérlemény területén bármilyen beruházási munkát **külön beruházási megállapodás alapján végezhet**, melyben rendelkezni kell a jelen bérleti szerződés tárgyát képező, bérelt ingatlanon végzett beruházás elszámolásáról. A **Beruházási Megállapodás** jelen szerződést kiegészíti és mellékletét képezi.

Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási/felújítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérlő feladata saját költségén. A hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges műszaki terveket felülvizsgálat és jóváhagyás céljából - a hatósághoz való beadás előtt - be kell nyújtani a MÁV Zrt. -hez.

6.4. Bérbeadói engedély nélkül végzett bármilyen építési, átalakítási, felújítási, beruházási munkával létesített épület, építmény, szerkezet, eszköz stb. a Bérbeadó tulajdonába

kerül, és azzal kapcsolatban Bérlő Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel, a jogalap nélküli gazdagodás esetét is beleértve.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, Bérlő pedig tudomásul veszi, előbbiek alapján tehát Felek megállapodnak, hogy Bérlő által a Bérlemény területén - akár Bérbeadó engedélye nélkül, akár engedélyével - saját költségén létesített épületekre, építményekre, vonatkozóan Bérlő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járul hozzá, illetve bérlői beruházásban megvalósuló épület felújítás, korszerűsítés, átalakítás, szerkezetet érintő munkálatok következtében közös tulajdon nem jön létre. Felek megállapodnak, hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Bérlő általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen.

Engedély nélküli beruházás minden jogkövetkezményét Bérlőnek kell viselnie.

- 6.5. Bérlő a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérlő 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 MÁV Zrt. írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a Bérleményen. Bérlő 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 Bérlő 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.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen gépkocsit tárolni vagy ott gépkocsival közlekedni csak a mindenkor érvényes, parkolásra vonatkozó MÁV utasítás és egyéb előírások betartásával szabad.

6.6. Bérlő 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 Bérlemény területén, illetve a Bérlemény használatával összefüggésben okozott károkért a Bérlőt terheli a kárfelelősség.

- 6.7. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlő a szerződés felek általi aláírását követő 15, azaz tizenöt napon belül köteles az 1.1. pontban megjelölt Bérleményben levő ingóságokra általános és a bérlő tevékenységére vonatkozó felelősség biztosítást saját költségén megkötni, és azt a bérlet ideje alatt

folyamatosan fenntartani. A biztosítási jogviszony folyamatos fenntartásának igazolása érdekében Bérlő 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.

A 4.1. pont rendelkezéseinek megfelelően Bérlő köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére.

Amennyiben Bérlő a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár, amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel, mellyel kapcsolatban tehát Bérlő Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen követelést, igényt nem érvényesít, sem a bérleti jogviszony hatálya alatt, sem annak megszűnését követően.

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

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

- 6.8. Bérlő 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 engedélye szükséges. 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 bérlőnek a Bérbeadó - műemléki épületek esetében a Bérbeadó és a műemlékvédelmi hatóság - előzetes írásbeli engedélye alapján külön reklámbérleti szerződést kell kötnie, amelyet a MÁV Zrt. Kommunikációs Igazgatóságánál (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.) kell kezdeményezni. Felvételi épület homlokzati falára történő cégtábla, reklámtábla kihelyezéshez a MÁV Zrt. Ingatlanfenntartási és gazdálkodási főigazgatóság külön engedélye szükséges.

- 6.9. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő a Bérleményt eredeti állapotban tisztán és kiürítve köteles Bérbeadó részére visszaadni. Bérlő a Bérleményen lévő, a Bérlő által létesített felépítményt a bérleti szerződés megszűnésekor köteles saját költségén elbontani. Amennyiben ennek Bérlő nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bontási munkálatokat Bérlő költségére elvégeztetni.

Amennyiben Bérlő beruházási megállapodás alapján létesített épületeket, építményeket, végzett átalakítást, illetve korszerűsítést, úgy a beruházási megállapodásnak megfelelően köteles a Bérbeadó birtokába adni. Felek rögzítik, hogy azon

beruházásokat, amelyek Bérló működéséhez szükséges technológiai jellegű beruházások és a jelen szerződéssel érintett ingatlan piaci értékét nem növelik, Bérló kizárólag saját költségén, megtérítési igény nélkül végezheti, mely esetben Bérló 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 bontania, az eredeti állapotot - megtérítési igény nélkül - vissza kell állítania. Ilyen jellegű beruházás megvalósítása a vonatkozó tervek bérbeadói (műszaki) jóváhagyása és beruházási megállapodás megkötése, avagy nem hatósági (építési) engedélyköteles beruházás esetén a Bérló által nyilatkozatban elfogadott tulajdonosi (bérbeadói) hozzájárulás alapján lehetséges.

Bérló a Bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le – az állag sérelme nélkül –, illetve szállíthatja el amelyeket nem Bérbeadó adott a szerződés alapján Bérló használatába, hanem Bérló 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, Bérló esetleges károkozásait, Bérlót terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat. Bérló köteles az átadás-átvételi jegyzőkönyvhöz csatolni a közműszolgáltatók által kibocsátott igazolásokat, mely szerint semmilyen közmű tekintetében tartozása nem áll fenn a Bérleményre vonatkozóan.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján Bérbeadó számba veszi a Bérlóval szembeni összes követelést (Bérleti Díj, Ingatlankezelési díj, Közüzemi díj, stb.) amelyeket jogosult az Óvadék összegéből kiegyenlíteni és a fennmaradó Óvadék visszafizetéséről azonnal 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 Óvadékot vagy egy részét visszatarthatja.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Bérbeadó és Bérló nyilatkoznak a Bérleményben esetlegesen végzett beruházásról és annak elszámolásáról.

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 jogszabályok adta keretek között 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 Bérleményen található kapu(k), illetve épület(ek) ajtóinak zárait lecserélni és a Bérleményt birtokba venni.

Továbbá, amennyiben Bérő a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül nem tesz eleget kiürítési kötelezettségének, úgy Bérő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követő 31. naptól a Bérlemény területén, illetve a helyiségekben lévő ingóságai tekintetében (a Bérlemény Bérbeadó jelenlétében történő kiürítésére, valamint az ingóságok elvitelére vonatkozó, Bérő 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.

- 6.10. Bérő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre, csereterületre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.11. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérlemény teljes területét nem üríti ki és a 6.9. pontban meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérő 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 bérleti díj összegével megegyező használati díjat,
 - nem teljes hónap (tört hónap) esetén az adott hónapban jogcím nélküli használattal érintett napokra a havi 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 bérleti díj összegével megegyező összeget,
 - nem teljes hónap (tört hónap) esetén az adott hónapban jogcím nélküli használattal érintett napokra a nettó bérleti díj időarányosan számított összegét.
- 6.12. Bérő a jelen szerződés aláírásakor a szerződéskötésre - a bérő képviseletében a szerződést aláíróra - vonatkozó közgyűlési határozatot köteles átadni Bérbeadónak, mely dokumentum jelen szerződés 5. számú mellékletét képezi.
- 6.13. 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 MÁV Zrt. írásos jóváhagyása nélküli engedményezéssel, zálogjog alapítással a MÁV Zrt.-vel szerződő fél szerződésszegést követ el a MÁV Zrt.-vel szemben, melynek alapján a MÁV Zrt.-vel szerződő felet kártérítési felelősség terheli.
- 6.14. Bérő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével nem keletkezik szerződésen alapuló elővásárlási és/vagy előbérleti joga.
- 6.15. Felek az egymásnak küldendő közléseiket – a számlák kivételével - a jelen szerződés bevezető részében szereplő levelezési címükre kell, hogy eljuttassák közvetlen

kézbesítéssel vagy térítvevényes ajánlott levélként postai úton. A levelezési cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell.

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

Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény birtokának visszavételével kapcsolatban az egymás közötti kapcsolattartásban az iratok fax útján történő megküldését is elfogadják. A faxon küldött irat átvétele napjának a fax feladásának napját jelölik meg.

Amennyiben Bérlő a jelen szerződés szerinti címére, illetve fax számára postai úton, illetve faxüzenetben 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 Bérlővel szemben fennálló követelése erejéig.

6.16. Bérbeadó részéről kapcsolattartó a MÁV Zrt. Pályavasúti területi igazgatóság Gazdálkodási igazgató-helyettesi szervezet Területi vagyongazdálkodás ügyintézője:

Név: Udvari Ildikó

Telefonszám: 30/828-5539

E-mail cím: udvari.ildiko@mav.hu

Bérlő részéről kapcsolattartó:

Név: Nagy László főosztályvezető, Városfejlesztési Főosztály

Telefonszám: 06 46 512-700 / 4919

E-mail cím: nagy.laszlo@miskolc.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.

6.17. Bérlő köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni adatainak megváltozását.

- 6.18. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján fennálló tartozás megfizetésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja.
- 6.19. Bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek (beleértve a közüzemi és ingatlankezelési díjakat, 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.
- 6.20. A Ptk. 6: 340. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazását jelen bérleti jogviszony vonatkozásában kifejezetten kizárják.
- 6.21. 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.
- 6.22. 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 Bérlőnek az 1.1. pontban körülírt ingatlan energetikai tanúsítványát (száma:), a Bérlő pedig a jelen szerződés aláírásával igazolja annak átvételét. Az energetikai tanúsítvány másolata jelen szerződés 4. sz. mellékletét képezi.
- 6.23. Bérlő jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a bérleti szerződésben rögzített adatait Bérbeadó nyilvántartásai vezetése során felhasználja.
- 6.24. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a hatályos helyiségbérleti, és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 6.25. A Bérlő kijelenti, hogy megismerte és elfogadja a MÁV Zrt. Etikai Kódexét (<http://www.mavcsoport.hu/mav-csoport/etikai-kodex>) az abban foglalt értékeket a jogviszony fennállása alatt magára nézve mérvadónak tartja. Kijelenti, hogy vitás eset felmerülésekor a MÁV Zrt. által lefolytatott eljárásban együttműködnek a vizsgálókkal. Vállalja, hogy a MÁV Zrt. nevében eljáró személy(ek) Etikai Kódexet sértő cselekményé(i)t jelzi a MÁV Zrt. által működtetett etikai bejelentő és tanácsadó csatornán keresztül.
- 6.26. 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 (továbbiakban: Infotv.), valamint ezen felül a MÁV Zrt. részéről az Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzata alapján történik. A MÁV Zrt. és a szerződéskötő másik fél 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 szerződéskötő másik fél 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 Zrt. felé megtéríteni köteles.

A Fél 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 Fél 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 Zrt. adatkezeléséről szóló részletes tájékoztató a <https://www.mavcsoport.hu/szerzodeskotesekhez-kapcs-alt-adatkezelesi-tajekoztato> webcímen megtalálható. A Szerződő Fél jelen Szerződés aláírásával igazolja, hogy „A szerződéskötés során képviselőre 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.

- 6.27. Bérlő 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 képviselői 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 aláíró terhel, a korlátozás a MÁV Zrt.-vel szemben nem hatályos és annak semmilyen következménye a MÁV Zrt.-t nem terheli.

7. Vételi jog alapítására vonatkozó rendelkezések

7.1. A Vételi Jog tárgya

A Vételi Jogot Engedő Kötelezett 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a jelen szerződés 1.1. pontjában körülírt, **Miskolc I. kerület belterület 5137/23** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8409 m² területű, jelen szerződés 1.1. pontjában is körülírt ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).

7.2. A Vételi Jog alapítása

A Vételi Jogot Engedő Kötelezett mint az Ingatlan tulajdonosa, a jelen szerződés alapján az Ingatlanra vonatkozóan – annak 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdoni hányadára – vételi jogot alapít a Vételi Jog Jogosulja javára a jelen vételi jogot alapító szerződés 7.15. pontja szerinti **hatályba lépés napjától számított 5 (öt) év határozott időtartamra („Vételi Jog”)**.

7.3. A Vételi Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

A Vételi Jogot Engedő Kötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát terhelő Vételi Jog a Vételi Jog Jogosultja javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A Vételi Jog Jogosult jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a 7.2. pontban meghatározott időtartam elteltéig Vételi Jogát nem gyakorolja, vételi joga ezt követően az ingatlan-nyilvántartásból minden további hozzájárulása nélkül törlésre kerül.

7.4. A Vételi Jog gyakorlása

A Vételi Jog Jogosult a Vételi Jogot nem ruházhatja át, annak gyakorlására más személyt nem jelölhet ki.

A Vételi Jog Jogosult a Vételi Jogot a Vételi Jogot Engedő Kötelezett részére küldött, az Ingatlannak a Vételi Jog alapján történő megvásárlására vonatkozó vételi nyilatkozattal („**Vételi Nyilatkozat**”) gyakorolja. A Vételi Jog Jogosult a Vételi Nyilatkozatot ajánlott tértivevényes postai küldeményben köteles a Vételi Jogot Engedő Kötelezett részére, hatályos székhely címére megküldeni.

7.5. Az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

A Vételi Jogot Engedő Kötelezett jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga a Vételi Jog Jogosultja javára adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre - és Vételi Jogot Engedő Kötelezett tulajdonjoga egyidejű törlése - kerüljön, **amennyiben** a Vételi Jog Jogosultja a **Vételi Nyilatkozatot**, valamint ennek Vételi Jogot Engedő Kötelezett általi **átvételét igazoló dokumentumot** (tértivevény másolata), továbbá a - 7.6. pont szerinti vételár megfizetését követően a Vételi Jogot Engedő Kötelezett által kibocsátott - **bejegyzési engedélyt** az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtja.

7.6. A vételár összege, teljesítésének módja, a vételár megfizetését követően kibocsátásra kerülő bejegyzési engedély

Felek megállapodnak, hogy jelen vételi jogot alapító szerződés tárgyát képező Ingatlan vételára **137.000.000,-Ft azaz egyszázharminchétmillió forint + ÁFA (általános forgalmi adó).**

Felek megállapodnak, hogy a Vételi Jog gyakorlása esetén a Vételi Jog Jogosult által a Vételi Jogot Engedő Kötelezett részére fizetendő vételár a felek által megállapított 137.000.000,-Ft azaz egyszázharminchétmillió forint, csökkentve a Vételi Jog Jogosult által időszakonként jelen szerződésben rögzítettek szerint fizetett bérleti díjak összegével (a vételi jog gyakorlásáig, azaz a Vételi Nyilatkozat Vételi Jogot Engedő Kötelezett általi kézhezvételéig megfizetett bérleti díj).

A Vételi Jog Jogosult Vételi Nyilatkozata Vételi Jogot Engedő Kötelezett általi kézhezvételét követően, a jelen pont szerinti számítási mód alapján fizetendő vételár összegéről a Vételi Jogot Engedő Kötelezett 15 napon belül számlát állít ki, melyet a Vételi Jog Jogosult részére megküld. A számla fizetési határideje: a kézhezvételtől számított 15. nap.

A Vételi Jog Jogosult köteles a Vételi Jogot Engedő Kötelezett részére a jelen szerződés első oldalán cégadatainál megjelölt bankszámlaszámára (illetve amennyiben ezen időpontban hatályos cégkivonatában nem szerepel a megjelölt bankszámlaszám, úgy a hatályos cégnyilvántartási adatok szerinti bankszámlaszámára) történő átutalással a számla szerinti fizetési határidőben a vételárat megfizetni.

A vételár Vételi Jogot Engedő Kötelezett bankszámlájára történő beérkezését követő 10 (tíz) munkanapon belül **bejegyzési engedélyt** köteles kiadni a Vételi Jog Jogosultnak, hogy az Ingatlan tulajdonjoga Vételi Jog Jogosult javára adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányad arányban a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzésére kizárólag a Vételi Jogot Engedő Kötelezett által (képviselői útján) kiadott bejegyzési engedély alapján kerülhet sor.

7. 7. Birtokátruházás

A Vételi Jog Jogosult az Ingatlan egy részét a felek között 2017.01.04. napján létrejött (az Ingatlan 8409 m² részéből 4767 m² területű részét és az ingatlanrészben lévő 1377, 84 m² területű, T0155254 leltári számú épületet) bérleti szerződés alapján tartja birtokában, valamint a jelen szerződés szerint létrejövő bérleti jogviszony alapján kerül a birtokába, így az Ingatlan birtokának átruházására nincs szükség, amennyiben valamilyen okból a Vételi Jog Jogosult nem tartja birtokában a vételi jog gyakorlásakor az Ingatlant, úgy a vételár Vételi Jogot Engedő Kötelezett bankszámlaszámára történő jóváírását követő nyolc (8) napon belül köteles a Vételi Jog Jogosultjára jegyzőkönyv felvétele mellett az Ingatlan birtokát átruházni. A birtokátruházásról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlanon/Ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket. A Vételi Jogot Engedő Kötelezett a birtokátruházásról szóló

jegyzőkönyv aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vételi Jog Jogosult az Ingatlanon található valamennyi közüzemi mérőórát a saját nevére átírassa.

7.8. A Vételi Jog Jogosult a tulajdonjoga ingatlannyilvántartásba történt bejegyzésétől (illetve, amennyiben előbbi pont szerinti birtokátruházás történik, a birtokátruházás napjától kezdve) jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

7.9. A Vételi Jog Jogosultja viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot (tulajdonjog) rendezésével kapcsolatos költségeket. A tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vételi Jog Jogosultat terhelik.

7.10. Szavatosság

A Vételi Jogot Engedő Kötelezett szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

Vételi Jog Jogosult ugyanakkor tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Vételi Jogot Engedő Kötelezett az Ingatlanért kellékszavatosságot nem vállal. A Felek kijelentik, hogy a vételár Vételi Jogot Engedő Kötelezett kellékszavatossági felelőssége kizárásának a figyelembe vételével is került megállapításra.

Vételi Jogot Engedő Kötelezett szavatol azért, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettekén kívül nincs harmadik személynek olyan joga, amely Vételi Jogot Engedő Kötelezettnek felróhatóan a Vételi Jog Jogosult jelen szerződésben alapított jogának gyakorlását, illetve a vételi jog gyakorlása esetén tulajdonszerzését, tulajdonjogából következő jogosultságainak gyakorlását akadályozná, vagy megghiúsítaná.

Vételi Jog Jogosult kijelenti, hogy Vételi Jog tárgyát képező Ingatlan közmű-, és környezeti állapotát, jogi helyzetét, a telekhatárokat a jelen szerződés aláírása előtt kellő körültekintéssel megismerte, nem hagyatkozott kizárólag Vételi Jogot Engedő Kötelezett állításaira és előbbieken alapján kerül sor a jelen ügylet megkötésére.

A Vételi Jogot Engedő Kötelezett kijelenti, hogy a Vételi Jog megszűnéséig az Ingatlan jogi helyzetén nem változtat a Vételi Jog Jogosult előzetes értesítése nélkül.

7.11. A Vételi Jogot Engedő Kötelezett jogosult a jelen vételi jogot alapító szerződéstől elállni, amennyiben a Vevő a vételárat a fenti 7.6. pontban rögzített időpontig nem fizeti meg az részére.

- 7.12. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételi Jog Jogosult köteles megfizetni a vételi jog alapítás, illetve tulajdonjog-átruházás folytán felmerülő illetéket és a költségeket, előbbiek szerinti jogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése a Vételi Jog Jogosult kötelezettsége és költsége.
- 7.13. Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett, nyilvántartásba vett jogi személyek - a Vételi Jogot Engedő Kötelezett belföldi honosságú gazdasági társaság, a Vételi Jog Jogosult magyarországi székhelyű önkormányzat - amelyek nem állnak csőd-, vagy felszámolási, adósságrendezési eljárás hatálya alatt, ingatlan-elidegenítési és -szerzési képességük korlátozás alá nem esik.
- 7.14. Felek megbízzák, egyben meghatalmazzák a Vételi Jog Jogosultjával munkaviszonyban álló, dr. Vékony Mónika Marietta kamarai jogtanácsost (KASZ: 36071271, székhely/iroda címe: 3525 Miskolc, Városház tér 8.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlanügyi és egyéb eljárásban való képviseletet ellássa. A meghatalmazott kamarai jogtanácsos a jelen meghatalmazást az ellenjegyzésénél tett sajátkezű aláírásával elfogadja. Továbbá, a Vételi Jog Jogosult meghatalmazza dr. Vékony Mónika Marietta kamarai jogtanácsost a jelen szerződés Vételi Jog Jogosult általi aláírásának ellenjegyzésével, melyet az eljáró kamarai jogtanácsos az ellenjegyzésénél tett sajátkezű aláírásával elfogad.

A jelen szerződés Vételi Jogot Engedő Kötelezett általi aláírásának ellenjegyzésére a Vételi Jogot Engedő Kötelezett képviseletében eljárók meghatalmazzák a MÁV Zrt.-vel munkaviszonyban álló, dr. Nagy Dorottya kamarai jogtanácsost (kamarai azonosító (KASZ): 36074272, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, iroda címe: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.), továbbá Felek megbízzák, egyben meghatalmazzák dr. Nagy Dorottya kamarai jogtanácsost jelen okirat elkészítésére, mely előbbiek szerinti meghatalmazásokat az eljáró kamarai jogtanácsos az ellenjegyzésénél tett sajátkezű aláírásával elfogadja.

A MÁV Zrt. jelen szerződést aláíró képviselői az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdésének b) pontja alapján meghatalmazzák Gyenes Tibort (születési hely és idő: Budapest, 1959. 08. 10., anyja neve: Ágics Ilona, lakcím: 1051 Budapest, Sas u. 4., személyi azonosító: 047406IE), a MÁV Zrt. munkavállalóját, hogy helyettük a jelen szerződés oldalait kézjegyével ellássa.

- 7.15. A MÁV Zrt. tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a MÁV Zrt. tulajdonában álló ingatlanok értékesítésének feltétele a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter (a MÁV Zrt. részvényesi jogai gyakorlója) erre vonatkozó egyedi engedélye. A jelen szerződés vételi jogot alapító rendelkezéseire figyelemmel a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztertől a MÁV Zrt. az említett engedélyt megkérte, azonban az a szerződés aláírásakor még nem áll rendelkezésre. Előbbiekre figyelemmel felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés **vételi jog alapítására** és az ingatlan elidegenítésre vonatkozó rendelkezései a miniszteri engedély MÁV Zrt. általi kézhezvételét követően az Önkormányzat részére igazolt módon történő átadása/eljuttatása (pl. átvételt igazoló irattal, tértivevényes küldeményben) napján

lépnek hatályba. A miniszteri engedélyt, és az Önkormányzat részére történt átadásáról szóló igazoló dokumentumot felek jelen szerződéshez mellékleteként csatolják.

Jelen szerződés 27 (huszonhét) számozott oldalból áll és 8 (nyolc) egymással megegyező példányban készült (melyből 4 pld Bérbeadót, és 4 pld Bérletet illet), melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek:

1. Helyszínrajz
2. Alaprajz
3. Közüzemi szerződések és továbbszolgáltatási szerződés
4. Energetikai tanúsítvány
5. Közgyűlési határozat
6. Jegyzőkönyv
7. Bérlet közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása
8. Óvadék teljesítésének igazolása
9. Miniszteri engedély és annak Önkormányzat általi átvételének igazolása

Kelt: Budapest, 20..

.....
Kertész Péter
ingatlanfenntartási és
gazdálkodási főigazgató

.....
Berecz Juliánna
ingatlangazdálkodási
igazgató

MÁV Zrt. Bérbeadó / Vételi Jogot Engedő Kötelezett
képviselésében

Ellenjegyzem, azzal, hogy az Üttv. 44. § (1) bekezdés a)-b) pontjai alapján tanúsítom, hogy a jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek és a Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, továbbá az Üttv. 44. § (1) bekezdésének c)-d) pontjai alapján tanúsítom a MÁV Zrt./ Vételi Jogot Engedő Kötelezett képviselésében eljárók aláírása valóságát.
Ellenjegyzem Budapesten, napján:

dr. Nagy Dorottya
a MÁV Zrt. kamarai jogtanácsosa (KASZ: 36074272)

Kelt:, 20..

.....
Veres Pál
polgármester
Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Bérlő / Vételi Jog Jogosultja

Ellenjegyzem azzal, hogy jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdésének c)–d) pontjaiban foglaltaknak a Vételi Jog Jogosult vonatkozásában való tanúsítására terjed ki.

Ellenjegyzem, napján:

dr. Vékony Mónika Marietta
Miskolc MJ Város Önkormányzat
kamarai jogtanácsosa (KASZ:
36071271)