

Tájékoztató a
BÉRLETI SZERZŐDÉS
várható feltételeiről

amely létrejött egyrészről

Név: **ÉSZAKERDŐ Zrt.**
Képviseli: **Zay Adorján vezérigazgató**
Székhely: 3525 Miskolc, Deák Ferenc tér 1.
Cégjegyzékszám: 05-10-000135
Adószám: 11071596-2-05
Számlaszám: 10200139-27012190-00000000
mint Bérbeadó, (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név: **xxx**
Képviseli: **xxx**
Székhely: **xxx**
Cégjegyzékszám: **xxx**
Adószám: **xxx**
Számlaszám: **xxx**
mint Bérbevevő (a továbbiakban: **Bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező Varbó 070/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó Bagoly-Vár Erdészeti Erdei Iskola, Főnagyság Oktatási Központ néven ismert főépületet, melléképületeit, a fedett-nyitott szint, a főnagysági pihenőt, a Varbó 072/3 hrsz-ú ingatlanon lévő tűzivíztározót (tó) és szennyvíztisztítót és annak az üzemeltetés érdekében használható környezetét, a szerződés **1. számú mellékletét** képező térképvázlaton Felek által közösen beazonosítottak szerint.
A bérlet tárgyát képező főépület 11 szobával rendelkezik, 48 szállóvendég befogadására alkalmas (48 ágyszám), a szerződés aláírása időpontjában nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyként van nyilvántartásba véve, a hozzátartozó melegkonyhas vendéglátó üzlet jelenleg étterem típusú vendéglátóhely besorolással rendelkezik.
Bérlő a bérleményt előzetesen teljeskörűen megtekintette és azt az általa ismert, nem kifogásolt és szerződésszerűként elfogadott állapotba veszi bérbe.
A bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyakat a szerződés **2. sz. mellékletét** képező leltár rögzíti, amit Felek legkésőbb a birtokbaadás során véglegesítenek.
2. Felek az 1. pont szerinti bérlemény bérleti díját **havi xxx.xxx,- Ft + ÁFA** (azaz **xxx** forint + ÁFA) összegben határozzák meg.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a bérleti díjat havonta, az aktuális hónap 15. napjáig köteles Bérbeadó számlázása szerint Bérbeadó számlájára történő átutalással megfizetni. Az első havi díj a szerződés aláírását követően 8 napon belül esedékes Bérbeadó számlázása szerint.
4. Bérlő a bérleti jogviszonyból eredő összes fizetési kötelezettsége és az esetlegesen a bérleményben okozott károk megfizetésének biztosítékeként köteles **2 havi bruttó** bérleti díjnak megfelelő összeget legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 8 napon belül Bérbeadó számlájára átutalni óvadékként.

Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből Bérló hozzájárulása nélkül az esedékes követelését kielégíteni akár bérleti díjból, akár egyéb jellegű fizetési kötelezettségből (kártérítés is) eredő is a tartozás.

A jogviszony fennállása alatt a **2 havi** díjösszegű óvadéknak folyamatosan rendelkezésre kell állni. Az óvadék hozama Bérbeadót illeti. Az óvadék meglétének hiánya azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet. Az óvadék összegével a jogviszony megszűnésekor el kell számolni.

5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti díjat jogosult évente felülvizsgálni és annak mértékét az előző éves inflációs rátának megfelelő mértékben, nettó 100,- Ft pontosságú összegre felfelé kerekítve Bérlóval történő külön egyeztetés nélkül megemelni. A jogviszony határozatlan idejűségére tekintettel Bérbeadó jogosult időszakonként, minimum 5 évente a díj nagyságát felülvizsgálni az időközben bekövetkezett körülmény változásokra figyelemmel, és a bérleti díj emelését kezdeményezni.

Amennyiben Bérló a díj emelésének mértékét nem fogadja el, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.

Bérbeadó felmondása esetén Bérló köteles a bérleményt a felmondásról történő tudomásszerzéstől számított **2 hónapon** belül Bérbeadó birtokába visszaadni.

6. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a bérleti díjon kívül az ingatlan használatából eredő valamennyi költséget, terhet viseli, amely magába foglalja a közüzemi díjakat, egyéb szolgáltatási díjakat – víz, villany, fűtési költség, szemétszállítás, szennyvízszállítás, szennyvízkezelés, telefon, internet, televízió, tűzvédelmi, vagyonvédelmi távfelügyelet –, a helyi adót, továbbá az esetlegesen felmerülő egyéb költségeket.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérló a közüzemi szolgáltatóknál, továbbá egyéb szolgáltatást nyújtó társaságoknál szolgáltatási szerződést kössön a bérlet időtartamára a saját nevére.

A bérleti jogviszony megszűnése esetére pedig Bérló kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bérleményre általa kötött szolgáltatási szerződéseket a jogviszony megszűnését követő 8 napon belül megszünteti.

Bérló tudomással bír arról, hogy a bérlemény területén vezetékes internetes szolgáltatás nem érhető el.

7. Bérló tudomással bír arról, hogy a bérlemény ivóvízellátását külön kút biztosítja, ami egyidejűleg az erdészeti irodát (Varbó 072/1 hrsz.) és a Varbó 072/3 hrsz-ú ingatlanon lévő szolgálati lakást is ellátja. A három fogyasztási hely külön almérővel rendelkezik. Az almérőkön mért fogyasztás arányában kerül megosztásra és számlázásra a 3 objektum vízfogyasztásának költsége (vízkészlet járuléka, vízminőség vizsgálat költsége... stb.).

Bérló tudomással bír arról, hogy a három objektum egy önálló, közös szennyvízkezelési rendszerrel rendelkezik, ennek üzemeltetése és annak költsége az ivóvíz-almérőkön mért fogyasztás arányában kerül megosztásra és számlázásra. A szennyvízkezelő rendszer üzemeltetési feladatai Bérló kötelezettsége, mivel az elsődleges, legnagyobb szennyvízkezelési hely az erdei iskola objektuma. Ennek elmulasztásából eredő minden kárért Bérló teljeskörűen felelős.

Bérló tudomással bír arról, hogy a Varbó 072/3 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő tűzivíztározó (tó) a tűzvédelmi funkció mellett pihenést biztosító környezet, esztétikai (látvány elem) funkciót is betölt és a szálláshely üzemeltetése érdekében létesült, annak műszaki berendezése. Erre tekintettel a tűzivíztározó üzemeltetési kötelezettsége és költsége a Bérlót terheli teljeskörűen azzal, hogy szükség esetén a szolgálati lakásra és az erdészeti irodára is innen kell biztosítani a tűzivízt a két tűzivíz kivételi csonkról. Bérló kijelenti, hogy a tűzivíztározó működtetésével és karbantartásával kapcsolatos feladatokat ismeri.

Bérló tudomásul veszi így a tűzivízellátás eszközei – tűzoltókészülékek, riasztó, tűzjelzőrendszer – üzemeltetési költségei öt terhelik, beleértve a felülvizsgálatok és ellenőrzések költségét is.

Bérló tudomásul bír arról, hogy a bérlemény energiaellátását részben napelem biztosítja, ennek üzemeltetése és annak költsége Bérló kötelezettsége.

Bérló köteles az ingatlan vagyonvédelméről gondoskodni.

8. Bérbeadó fokozottan felhívja Bérő figyelmét arra, hogy a bérelt ingatlan a Bükk Nemzeti Park (BNP) területén belül helyezkedik el és Natura 2000 kijelölésű terület, amely a bérlemény üzemeltetése, használata során külön engedélyek, kötelezettségek teljesítését követeli meg, amelyekről Bérő köteles gondoskodni.

Bérő tudomással bír arról, hogy a bérlemény környezetében erdőgazdálkodási tevékenységet folytat Bérbeadó, ezen belül rakodót is üzemeltet, amelynek rendeltetésszerű használatát Bérő tűrni köteles, minden ellentételezés nélkül.

A bérleményben végzett tevékenység és hasznosítás engedélyeztetése, bejelentése és teljes ügyintézése, az engedély kiadásához szükséges körülmények (műszaki munkák, berendezés, felszerelés, szolgáltatás ...stb) megteremtése, beszerzése Bérő terhel teljeskörűen. Az erről szóló hatósági engedély vagy hatósági igazolás egy másolatát legkésőbb a jogviszony kezdetét követő hónap végéig vagy a dokumentum kiadását követően haladéktalanul Bérbeadó részére átadja.

Bérő a hatósági engedély nélkül végzett tevékenységből eredő bármely kárért, jogi következményekért, büntetésekért a bérleti jogviszony kezdetétől teljes felelősség terhel.

9. **Bérő vállalja, hogy a bérleti szerződés hatályba lépését megelőzően regisztrált vendégeinek foglalását teljesíti.** A foglalásokról Bérbeadó a szerződés **3. számú mellékleteként** átad Bérőnek egy Kimutatást, amely a foglalásokat részletezi azok teljesíthetősége érdekében.

Bérő köteles a bérlemény fekvése szerint illetékes jegyzőnél a szálláshely üzemeltetője személyében bekövetkezett változást a szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül bejelenteni.

Az általa nyújtott szálláshely szolgáltatással kapcsolatos minden felelősség a Bérő terhel.

Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérő fióktelepet létesítsen a bérleményben, melyet a bérleti jogviszony megszűnését követően haladéktalanul köteles Bérő megszüntetni és a cégnyilvántartásból történő törlését kezdeményezni.

Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben e kötelezettségének a jogviszony megszűnését követő 15 napon belül nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a telephely cégnyilvántartásból történő törlése iránt kényszereltérési eljárást kezdeményezni és annak költségeit Bérőre terhelni.

10. A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény valamennyi épületének, építményének az ingatlanon elhelyezkedő minden létesítménynek a burkolatok, ajtók, ablakok teljes körű karbantartása, pótlása, cseréje, állagmegóvása, minden berendezés, tartozék, felszerelés javítása, pótlása, cseréje Bérő feladata és költsége.

Bérő a bérleményen átalakítási munkákat kizárólag Bérbeadóval előzetesen megkötött külön írásbeli megállapodás alapján végezhet, amely megállapodásban felek rögzítik az átalakítással kapcsolatos költségek viselésének elszámolásának feltételeit, szabályait.

Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett átalakítások, beruházások, felújítások ellenértéke megtérítését Bérő Bérbeadóval szemben a jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén sem kártérítés, sem jogalap nélküli gazdagodás, sem más egyéb jogcímen nem követelheti. Az ilyen munkákkal létrehozott érték Bérbeadó tulajdonába kerül.

Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti bérlemény megközelítését szolgáló Varbó 073 hrsz-ú és 071 hrsz-ú, Bérbeadó tulajdonában lévő utakat Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt is használja, az nem tárgya a bérletnek, de Bérőnek Bérbeadó a bérlemény megközelítésére a szükséges mértékben használati jogot biztosít ezen útszakaszokra. Bérő kijelenti, hogy az utakon Bérbeadó és partnerei gépjárművel történő közlekedését a jogviszony fennállása alatt semmi módon nem akadályozza. A bérlemény megközelítéséhez használt útszakaszok téli síktalanítási költségeinek 50%-át Bérő köteles viselni, ezt továbbszámlázott szolgáltatásként érvényesíti Bérbeadó. Ezen útszakaszok későbbiekben szükségessé váló karbantartási, helyreállítási költségeit Felek közös költségviseléssel, külön megállapodásban rögzítettek szerint bonyolítják le.

11. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
12. Bérbeadó jogosult Bérló előzetes értesítése után a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a rendszeres karbantartás, állagmegóvás elvégzését ellenőrizni.
13. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, a használatból járó költségek, a bérleményben okozott esetleges kár, valamint ezek járulékaik erejéig a Bérbeadót a Bérlónek a bérleménybe elhelyezett tárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti meg.
Bérbeadó jogosult a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak visszatartására mindaddig, amíg Bérló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.
14. **A bérleti jogviszony 2025.06.01. napjától kezdődik és határozatlan időre szól.**
15. Felek bármelyike jogosult a bérleti szerződést indoklási kötelezettség nélkül írásban felmondani. A felmondási idő 60 nap.
Azonnali hatályú felmondási jog illeti meg Bérbeadót, ha Bérló jelen szerződésben meghatározott fizetési vagy karbantartási kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, a bérleményben kárt okoz vagy egyéb módon súlyosan megszegi a szerződést.
16. Bérló hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény vonatkozásában Bérbeadót, mint tulajdonost terhelő, Bérló a bérlemény használatával összefüggő mulasztásaiból eredő fizetési kötelezettségeit (helyi adó, esetleges bírság, büntetés, pl.: természet vagy környezetvédelmi, stb ...) Bérbeadó a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően Bérló felé tovább számlázza.
17. Bérló a bérleményt harmadik személy részére albérletbe, üzemeltetésbe nem adhatja, annak használatát, hasznosítását másnak át nem engedheti.
18. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérló a bérleményt tisztán, az átadáskori műszaki állapotban, berendezési és felszerelési tárgyaival együtt köteles Bérbeadó birtokába visszaadni.
19. Abban az esetben, ha Bérló a jogviszony megszűnésekor birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a jogtalan használat idejére a bérleti díj háromszorosát kitevő használati díj megfizetésére köteles.
Amennyiben Bérló a bérleti díj fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Bérbeadó a Ptk. szerinti mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.
20. Bérló jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy jogszabály erre irányuló kötelezése esetén adatait és a szerződés tartalmát Bérbeadó nyilvánosságra hozza.
21. Felek kijelentik, hogy a jogviszonyból eredő vitáikat elsődlegesen peren kívül, tárgyalásos úton rendezik, de ennek sikertelensége esetére kikötik értékhatártól függően a Miskolci Járásbíróság vagy a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét.
22. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
23. Jelen szerződés aláírásával Felek megértették és tudomásul veszik, hogy
 - az ÉSZAKERDŐ Zrt. jelen szerződésben szereplő személyes adatokat jogos érdekek érvényesítése, a szerződés teljesítése, az ehhez szükséges kapcsolattartás biztosítása érdekében a 2016/679/EU rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) és f) pontja, a 2013. évi V. törvény 6:22.§-sal összhangban jelen szerződés megszűnésétől számított 5 év időtartamig kezeli,
 - a személyes adatokat az ÉSZAKERDŐ Zrt. vezető tisztségviselői, képviselője és azon munkavállalói, akik a szerződéssel kapcsolatos ügyintézés adatfeldolgozói ismerhetik meg,

- jogszabály erre irányuló kötelezése esetén az ÉSZAKERDŐ Zrt. a szerződést és annak tartalmát a benne szereplő személyes adatokkal együtt nyilvánosságra hozza, tulajdonosi joggyakorló szervezet részére, annak felhívása szerint továbbítja,
- a személyes adatokkal érintetteknek joga van kérelmezni a személyes adatokhoz való hozzáférést annak helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, tiltakozhat adatainak kezelése ellen, joga van adathordozhatósághoz és adatkezeléssel kapcsolatos jogainak sérelme esetén panaszt nyújthat be a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság felé.

Adatkezeléssel kapcsolatos további információk az ÉSZAKERDŐ Zrt. honlapján elhelyezett Adatvédelmi tájékoztatóban találhatók.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Miskolc, 2025.

ÉSZAKERDŐ Zrt.

...

.....

Zay Adorján

vezérigazgató

Bérbeadó képviselője

.....

...

...

Bérlő képviselője

Mellékletek:

1. sz. Térképvázlat
2. sz. Leltár (átadott-átvett berendezési tárgyak, eszközök)
3. sz. Kimutatás (előfoglalásokról)