

BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

Név: ...
Képviseli: ...
Székhely: ...
Cégjegyzékszám: ...
Adószám: ...
Számlaszám: ...

mint Bérbevevő (a továbbiakban: **Bérlő**) (továbbiakban együtt: **Felek**) között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező **Regéc 0175 hrsz-ú**, 6 184 m² alapterületű kivett épület megnevezésű ingatlanon található Rostallói Ökotudatos Nevelési Központ (RÖNK) komplexumot a hozzá tartozó kb. 5 000 m² alapterületű parkosított területrészt, fedett-nyitott térrel és egyéb kültéri építményekkel, valamint a **Regéc 0189 hrsz-ú**, 6 977 m² alapterületű erdő művelési ágú ingatlanon található, mintegy 74 m² alapterületű Bérbeadó tulajdonában álló Ördög-völgyi épületet (továbbiakban együtt: bérlemény) valamennyi felszerelési tárggyal együtt, Bérlő által előzetesen megtekintett, jól ismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. Bérlő köteles a bérleményt a környék látogatói számára egész évben megfelelő színvonalú szálláshely, táborok, osztálykirándulások, erdei iskolai programok biztosítása, a PÁEV utasai és a kirándulók számára a berendezett kiállítás bemutatása, valamint rendezvények szervezése céljából hasznosítani. A bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyakat a szerződés **1. sz. mellékletét** képező leltár rögzíti. A bérlemény határát a szerződés **2. sz. mellékletét** képező helyszínrajz ábrázolja.
2. Felek az 1. pont szerinti bérlemény bérleti díját **havi ...,-Ft + ÁFA** (azaz ... forint + ÁFA) összegben határozzák meg.
3. 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 fizetési kötelezettsége és az esetlegesen okozott károk megfizetésének biztosítékeként köteles 3 havi bérleti díjnak megfelelő ...,- Ft összeget legkésőbb a bérleti szerződés aláírása napjáig Bérbeadó számlájára történő átutalással Bérbeadónál óvadékként elhelyezni azzal a feltétellel, hogy amennyiben fizetési kötelezettségének Bérbeadó felszólítása ellenére sem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből Bérlő hozzájárulása nélkül követelését kielégíteni.

Bérlő ez esetben köteles az óvadék összegét a háromhavi díj összegére, Bérbeadó felszólítását követően 8 napon belül kiegyenlíteni. Ennek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a szerződést azonnal felmondani.

Felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegének hozama Bérbeadót illeti meg.

Bérbeadó óvadék felhasználására irányuló joga nem zárja ki és nem csorbítja Bérbeadónak az óvadék összegét meghaladó jogai, követelései érvényesítésének lehetőségét és azt, hogy kártérítést követeljen, vagy felmondja a bérleti szerződést.

Az óvadék összegével Felek a szerződés megszűnésekor elszámolnak.

Bérbeadót az óvadék visszafizetésének kötelezettsége akkor terheli, ha a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlemény az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és Bérlőnek nincs a szerződésből eredő kötelezettsége sem Bérbeadó, sem harmadik személy felé.

5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti díjat jogosult évente felülvizsgálni és annak mértékét a KSH által közölt előző év éves inflációs rátának megfelelő mértékben, Bérlővel történő külön egyeztetés nélkül megemelni. A jogviszony kezdő időpontjára tekintettel az első emelés 2022. évben esedékes. A jogviszony határozatlan idejűségére tekintettel Bérbeadó jogosult 5 évente a bérleti díjat felülvizsgálni és az időközben bekövetkezett körülmény-változásokra tekintettel a bérleti díj emelését kezdeményezni. Felek rögzítik, hogy a felépítmények és az általuk érintett ingatlan után Bérbeadó, mint tulajdonos által fizetendő építményadó és a bérlemény üzemeltetésével, a bérleményben végzett bérlői tevékenységgel kapcsolatos minden egyéb adó megfizetése a Bérlő kötelezettsége.

Amennyiben Bérlő a bérleti díj jelen pontban rögzített esetekben történő módosításával nem ért egyet, a díjemelést nem fogadja el, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.

6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a bérleti díjon kívül a bérlemény használatából eredő valamennyi költséget viseli, amely magában foglalja a közüzemi szolgáltatások biztosításával járó valamennyi díj, egyéb szolgáltatási költség, villamos energia, szemétszállítás, szennyvízkezelés, internet, tűzvédelmi, vagyonvédelmi távfelügyelet –, továbbá az esetlegesen felmerülő egyéb költségeket és a bérleményben folytatott tevékenység utáni adókat.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a villamos energia, hulladékszállítás, a tűz és betörésvédelmi, telekommunikációs, valamint az internet szolgáltatóknál, szolgáltatási szerződést kössön a bérlet időtartamára a saját nevére. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a komplexum tűz- és vagyonvédelmi rendszereinek távfelügyeletére és karbantartására szakcéggel kötött szolgáltatási szerződéssel rendelkezik, amelynek költségei továbbszámlázás alapján Bérlőt terhelik. Azon esetekben, ahol Bérbeadó jelenleg kedvezőbb feltételű szolgáltatási szerződéssel rendelkezik, lehetőség szerint Felek a szolgáltatóknál közösen járnak el, hogy Bérlő ezzel a lehetőséggel a továbbiakban is élni tudjon (műholdas internet). A bérleti jogviszony megszűnése esetére pedig Bérlő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bérleményre általa kötött szolgáltatási szerződéseket a jogviszony megszűnését követő 8 napon belül megszünteti.

7. Bérlő tudomással bír arról, hogy a komplexum fűtő kút útján rendelkezik az ivóvízellátásra, valamint biológiai szennyvíztisztító rendszer útján szennyvízkezelésre vonatkozóan vízjogi üzemeltetési és fennmaradási engedéllyel. A bérleti jogviszony fennállása alatt az üzemeltetési kötelezettség és annak költsége Bérlőt terheli. Bérlő köteles a hatósági engedélyben magát engedélyesként átíratni e körben Bérbeadó átadja Bérlő részére a meglévő hatósági iratokat. Bérlő kötelezettsége különösen a létesítmény üzemeltetése és az azzal kapcsolatos valamennyi kötelezettség teljesítése.

Bérlő köteles az ingatlan vagyonvédelméről gondoskodni.

8. Bérbeadó fokozottan felhívja Bérlő figyelmét arra, hogy a bérelt ingatlan a Zempléni Tájvédelmi Körzet (ZTK) területén belül helyezkedik el és Natura 2000 kijelölésű terület,

amely a bérlemény üzemeltetése, használata során külön engedélyek, kötelezettségek teljesítését követeli meg, amelyekről Bérlő köteles gondoskodni.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény 1. pontban meghatározott célból történő üzemeltetését a bérleti jogviszony kezdetétől a bérleményben az általa végzett tevékenységnek megfelelő engedélyek beszerzését, saját maga nyilvántartásba vételét elvégzi. Az erről szóló hatósági igazolás egy másolatát legkésőbb a jogviszony kezdetét követő hónap végéig Bérbeadó részére átadja.

Bérlőt a hatósági engedély nélkül végzett tevékenységéből eredő bármely kárért, jogi következményekért, büntetésekért teljes felelősség terheli.

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, Bérlő kötelezettsége és költsége. Bérbeadó felhívja a Bérlő figyelmét arra, hogy a bérleményhez vezető út közforgalom számára nem nyitott, annak téli hó eltakarítása, síktalanítása, mivel Bérbeadó gazdálkodáshoz használt járművei részére ez nem szükséges, nem biztosított.

Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen, használni.

Bérlő a bérleményen átalakítási munkálatokat 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 Bérlő 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 Nagyhuta 025/1, 025/2, 090 és 069, valamint a Regéc 0179 hrsz-ú, Bérbeadó tulajdonában lévő út és arról leágazó közvetlenül a bérleményhez vezető Regéc 0191 hrsz-ú Bérbeadó tulajdonában álló kivett saját használatú utakat Bérbeadó és partnerei gazdálkodási célból a bérleti jogviszony fennállása alatt is használhatják. Bérbeadó kijelenti, hogy az úton Bérlő és partnerei gépjárművel történő közlekedését a jogviszony fennállása alatt eltűri és azt semmi módon nem akadályozza. Az utak karbantartási kötelezettsége Bérbeadót terheli azzal, hogy a Bérlő vagy partnerei járművei által esetlegesen okozott károkat Bérlő megtéríteni köteles.

9. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény alatti ingatlan délnyugati, a bérelt területen kívüli részén Bérbeadó erdőgazdálkodási tevékenységet végezhet, ott faanyagot tárolhat.

Bérlő továbbá tudomásul veszi, hogy a nyári időszakban (minden év június 1. és augusztus 31. között) a bérlemény alatti ingatlan délnyugati, a bérelt területen kívüli részén Bérbeadó nomád táborhelyet alakít ki az Erdei Vándortábor Program Zempléni útvonalának megvalósítása érdekében, ahol legfeljebb 40 fős csoportok táboroznak. Bérlő köteles a komplexumhoz tartozó létesítmények alapján a táborhely üzemeltetéséhez biztosítani az ivóvizet és az áramot. A fogyasztást Felek almérők segítségével mérik és Bérlő jogosult a fogyasztás ellenértékét továbbszámolni a bérleti jogviszony fennállása alatt Bérbeadó részére.

A fentiekben túl bérlő tudomásul veszi, hogy az Ördög-völgyi épülethez elsősegély- és kerékpáros javítófelszerelést tartalmazó gyalogos- és turisztikai információs pont is tartozik, amelynek üzemeltetése Bérlő feladata.

10. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza és szavatol azért, hogy a bérelt dolog a szerződés előírásainak megfelel.
11. Bérbeadó jogosult Bérlő előzetes értesítése után a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a rendszeres karbantartás, állagmegóvás elvégzését ellenőrizni.

12. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, a használattal járó költségek, a bérleményben okozott esetleges kár ezek járulékaik erejéig Bérbeadót Bérelőnek a bérleménybe elhelyezett tárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti meg. Bérbeadó jogosult a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak visszatartására mindaddig, amíg Bérelő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.
13. **A bérleti jogviszony 2021.XX.XX. napjától kezdődik és határozatlan időre szól.**
14. Felek bármelyike jogosult a bérleti szerződést indoklási kötelezettség nélkül írásban felmondani. A felmondási idő 60 nap.
Azonnali hatályú felmondási jog illeti meg Bérbeadót, ha Bérelő jelen szerződésben meghatározott fizetési vagy karbantartási kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, a bérleményben kárt okoz, továbbá a 8. pontban meghatározott bérelői feladatok elmulasztása, megszegése esetén.
Bérbeadó felhívja Bérelő figyelmét arra, hogy a bérlemény állami támogatás felhasználásával létesült. A támogatási okirat alapján jelen szerződés Bérelő általi megszegése okán Bérbeadót a támogatási összeg visszafizetésének kötelezettsége terhelheti, amelyért szerződészegésből eredő kár címen bérlőt az átlagostól, megszokottól eltérő, jelentős mértékű kár fizetési kötelezettség terhelheti. Bérelő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Bérbeadónak a speciális kárfelelősségre vonatkozó felhívását megértette, tudomásul vette és a szerződést ennek ismeretében írja alá.
15. Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény vonatkozásában Bérbeadót, mint tulajdonost terhelő, Bérelő a bérlemény használatával összefüggő mulasztásokból eredő fizetési kötelezettségeket (helyi adó, esetleges bírság, büntetés, pl.: természet vagy környezetvédelmi, stb.) Bérbeadó a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően Bérelő felé tovább számlázza.
16. Bérelő a bérleményt harmadik személy részére albérletbe nem adhatja, annak használatát másnak át nem engedheti.
17. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérelő a bérleményt tisztán, az átadáskori műszaki állapotban, berendezési és felszerelési tárgyaival együtt köteles Bérbeadó birtokába visszaadni.
18. Abban az esetben, ha Bérelő a jogviszony megszűnésekor birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a jogtalan használat idejére a bérleti díj háromszorosát kitevő használati díj megfizetésére köteles. Amennyiben Bérelő bérleti vagy használati díj fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Bérbeadó a Ptk. szerinti mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.
19. Bérelő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy jogszabály erre irányuló kötelezése esetén adatait és a szerződés tartalmát Bérbeadó nyilvánosságra hozza.
20. 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.
21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
22. 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.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Miskolc, 2021.

ÉSZAKERDŐ Zrt.

.....
Z a y Adorján	...
vezérigazgató	...
Bérbeadó képviselője	...