

Iktatási szám:

## Helyiségbérleti szerződés (Krekerdő kreatív tér)

amely létrejött egyrészről a **Miskolci Egyetem** (3515 Miskolc, Egyetemváros Pf. 1.; adószám: 15308809-4-05; csoport adóazonosító szám: 17782751-5-05, felsőoktatási intézményi azonosítója: FI87515, bankszámlaszám: MÁK 10027006-01426672-00000000; képviseli: Dr. Deák Csaba, kancellár) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a ..... (székhely; adószám; statisztikai jelzőszám; cégjegyzék száma; képviseli) mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételekkel.

### Előzmények

A Magyar Állam tulajdonában és a Miskolci Egyetem vagyonkezelésében áll az 1. pontban meghatározott bérlemény. Felek rögzítik, hogy a Miskolci Egyetem az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján nyílt pályázati eljárást folytatott le. Felek jelen szerződést ezen pályázati eljárásban meghozott döntés alapján kötik meg.

### A szerződés tárgya

1. A szerződés tárgyát a Miskolc, Egyetemváros, Bérbeadó saját jelölése szerinti C/2. épület VI. hajó földszintjén található, 290,5 m<sup>2</sup> alapterületű épületrész képezi, az ott található 2 db irodakonténerrel és munkaállomásokkal. A pontos elhelyezkedést, méreteket a csatolt 1. sz. melléklet tartalmazza (a továbbiakban: bérlemény).

### A szerződés tartalma

2. Felek megállapodnak, hogy Bérlő ... napjától 2022. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra bérbe veszi az 1. pontban körülírt bérleményt annak érdekében, hogy a bérlemény egészének, illetve egy vagy több részének albérlésbe adásával co-working és start-up központot működtessen.

3. Bérbeadó ... napján a bérleményt a Bérlő birtokába adja, a bérlemény birtokát a Ptk. 5:3. § alapján Bérlőre átruházza azzal, hogy a Bérlő a bérleményt főszabály szerint köteles albérlésbe adni, azt általános jelleggel maga nem használhatja és tűrni köteles, hogy a bérlemény közlekedő folyosóit illetve közösségi tereit a Bérbeadó hallgatói, oktatói, nem oktató dolgozói, vendégei is használhatják, különösen az épületben működő FIEK központba történő bejutás és áthaladás érdekében. Bérlő a bérleményben jogosult co-working szolgáltatásokat nyújtani az albérlők részére a teljeskörű ellátásuk érdekében, akár alvállalkozók bevonásával.

4. Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartamára szavatolja, hogy jogosult a bérleményt a Bérlő számára a jelen szerződésben foglalt feltételekkel - harmadik személy jogának sérelme nélkül - bérbe adni. Bérlő megtekintette a Bérleményt és úgy nyilatkozik, hogy az co-working és start-up központ rendeltetésű használatra alkalmas.

### Az ellenérték

5. Felek a fizetendő bérleti díj összegét **a bérlemény albérlésbe adásából származó albérlési díj nettó összegének ... %-ban** határozzák meg. Bérbeadó rögzíti, hogy a bérbeadás során az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés alapján jár el (ÁFA alóli mentesség).

6. Bérlő negyedéves elszámolással fizet bérleti díjat. Az adott negyedévre vonatkozó bérleti díj összegéről Bérlő a tárgy-negyedévet követő hónap 10. napjáig köteles a Bérbeadó részére adatot szolgáltatni a 19. pontban foglalt beszámolási kötelezettsége körében. A számla ezen adatszolgáltatás alapján kerül kiállításra. Bérlő köteles a bérleti díjat negyedévente utólag, számla alapján, a kiállítástól számított 15 napos fizetési határidővel a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006-01426672-00000000 számú számlájára átutalással megfizetni.

7. Amennyiben Bérő maga használja a bérleményt, vagy azt másnak ellenérték nélkül használatra átengedi, úgy köteles nettó 1.500.-HUF / használt m<sup>2</sup> / hónap összeget fizetni Bérő részére, amely vonatkozásában a bérleti díj megfizetését a 6. pontban és az adatszolgáltatást a 19. pontban foglaltak szerint kell teljesítenie.
8. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj magában foglalja a közös helyiségek átmeneti használatát. Amennyiben Bérő ezt meghaladó szolgáltatásokra is igényt támaszt, a Felek erről külön megállapodásban rendelkeznek, külön díj ellenében.
9. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj tartalmazza a közüzemi szolgáltatások ellenértékét, a szokásos használat mértékéhez igazodóan.
10. Fizetési késedelem esetén a Bérő köteles a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot, valamint a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalányt megfizetni.

### Szerződési biztosítékok

11. A bérleti díj, vagy bármely közüzemi és egyéb díj vonatkozásában 14 napot meghaladó bérő fizetési késedelem esetén a Bérő azonnali beszedési megbízást nyújthat be a Bérő valamennyi a szerződéskötéskor meglévő és a szerződés hatálya alatt megnyitásra kerülő bankszámlája terhére. A Bérő az **azonnali beszedési megbízás banki befogadásához, illetve teljesítéséhez szükséges felhatalmazást** a számláját vezető valamennyi pénzügyintézetnél bejelentette; az erről szóló - a bank által záradékolt - okiratot Bérő részére a szerződéskötéskor átadja. A Bérő a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérő előzetes beleegyezése szükséges.
12. Bérő köteles a szerződés hatálya alatt megnyitott valamennyi bankszámlája vonatkozásában az azonnali beszedési megbízás banki befogadásához, illetve teljesítéséhez szükséges felhatalmazást a számla megnyitása napján a számláját vezető pénzügyintézetnél bejelenteni és erről a Bérő az eredeti pénzügyintézeti felhatalmazó levél benyújtásával 1 munkanapon belül írásban értesíteni. A Bérő a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérő előzetes beleegyezése szükséges.
13. Amennyiben Bérő bármely közüzemi díj megfizetése vonatkozásában 30 napot meghaladó késedelembe esik, Bérő jogosult a további szolgáltatást egyoldalúan korlátozni, vagy megszüntetni, a fogyasztót kizárni mindaddig, amíg a tartozást, valamint a szolgáltatás korlátozásának, kizárásának költségeit Bérő hiánytalanul nem rendezi. Bérő kárigénye ilyen esetben való érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
14. Ha a Bérő bármely fizetési kötelezettségével 60 napot meghaladó késedelembe esik, Bérő jogosult a bérleményt lezárni a Bérő kárveszélyének fenntartása mellett. Bérő bármely kárigénye ilyen esetben való érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
15. Bérő a Ptk. alapján zálogjog illeti meg a hátralékos bérleti díj, költségek és járulékai erejéig a Bérő a bérlemény területén lévő dolgain. Bérő mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

### A felek jogai, kötelezettségei

16. Bérő köteles a bérleményt, pontosabban annak egyes részeit akként hasznosítani, hogy start-up cégek részére co-working tevékenység végzésére albérletbe adja. Az albérő személyét Bérő köteles az albérő szerződés létrejöttét megelőzően Bérőnek bejelenteni. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé. Bérő az albérő személye vagy az albérlet célja ellen jogosult kifogással élni és az albérletbe adást megtagadni.

17. Bérló köteles a hosszú távú albérleti szerződéseket és a Bérbeadó stratégia partnereivel történő együttműködések előnyben részesíteni az albérletbe adás tekintetében. Bérló köteles törekedni arra, hogy a hasznosítás körében elősegítse a start-up cégek piacra lépését, a Bérbeadóval közös projektek megvalósítását, üzleti és K+F+I célú együttműködések kialakítását.
18. Bérló a bérleményt saját célra maga csak kivételesen, a Bérbeadó előzetes engedélye alapján a 7. pontban rögzített bérleti díj megfizetésével használhatja. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.
19. Bérló köteles negyedévente írásos összefoglalót készíteni az albérlete adási tevékenységéről valamint köteles az albérleti szerződéseket másolatban benyújtani Bérbeadó részére.
20. Bérló a bérleményben bármilyen átalakítási munkát csak Bérbeadó Üzemeltetési Igazgatósága előzetes írásos engedélyével végezhet. Felek megállapodnak, hogy a működési, és/vagy telephely engedélyhez kötött tevékenység engedélyeztetésének megkezdéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
21. Az albérló cégek részére telephely használati engedély megadása Bérbeadó diszkrécionális jogkörébe tartozik.
22. Bérló az esetleges beruházásainak, felújításainak ellenértékét a bérleti díjba nem számíthatja be, azok értékét a szerződés megszűnéskor sem igényelheti Bérbeadótól, azonban beruházásai tekintetében megilleti az állag sérelme nélküli elvitel joga.
23. Bérbeadó, valamint megbízottja Bérló képviselőjének jelenlétében jogosult a Bérleményt, annak albérletbe adott részét is, munkaidőben megtekinteni, veszélyhelyzetben a munkaidőre való tekintet nélkül, akár Bérló jelenlétének hiányában is, melyről köteles Bérlőt haladéktalanul telefonon, s azt követően írásban tájékoztatni.
24. Bérló a rendeltetés, vagy szerződésellenes használatból, vagy más, a bérlónek felróható magatartásból származó, a Bérbeadónak okozott kárért a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerint kártérítési felelősséggel tartozik.
25. Bérló által a bérleménybe bevitt bármely eszközökért, értékekért, illetve az alkalmazottaknak ill. más személyeknek okozott kárért a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik.

### **A szerződés megszűnése**

26. Jelen szerződést bármelyik fél 90 napos felmondási idővel, indoklás nélkül felmondhatja azzal, hogy a felmondást írásban kell a másik féllel közölni (rendes felmondás). A felmondás csak a negyedév végére szólhat. Felek megállapodnak, hogy a rendes felmondási jogát Bérló a szerződés hatályba lépésétől számított 1 éves időtartamon belül nem gyakorolhatja. Bérlőt a rendes felmondás joga csak abban az esetben illeti meg amennyiben valamennyi fennálló és a felmondás időtartamára eső fizetési kötelezettségének előzetesen eleget tesz.
27. Amennyiben Bérbeadó az első négy negyedév beszámolója alapján úgy ítéli meg, hogy az előírt hasznosítási kötelezettségét a Bérló nem teljesíti megfelelően, vagy a hasznosítás nem szolgálja az elérti tervezett célokat (Bérbeadó stratégia partnereivel történő együttműködés; start-up cégek piacra lépésének elősegítése, a Bérbeadóval közös projektek megvalósítása, üzleti és K+F+I célú együttműködések kialakítása), úgy Bérbeadó jogosult a szerződést 60 napos felmondási idővel a hónap végére indokolással felmondani, amelyre tekintettel az esetlegesen fennálló albérleti szerződések is megszűnnek.
28. Súlyos szerződésszegés esetén bármelyik fél jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására.
29. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérló részéről különösen, ha:
- a) az egyetem rendjét, nyugalmát súlyosan, az ennek megszüntetésére vonatkozó írásbeli felszólítást követően is zavarja, akár albérló magatartásával is,
  - b) a 2. pontban foglalt hasznosítási vagy a 18., vagy 19. pontban foglalt beszámolási kötelezettségét nem megfelelően teljesíti,

- c) megsérti a szerződés 6, 7, 16, 17, 18, 19. pontjainak előírását,
- d) a bérleti díj, vagy a közüzemi díjak megfizetésének elmaradása a Lakástv. 25. §-ban leírtak szerint,
- e) szabálytalan energiavételezés vagy közműhasználat történik,
- f) Bérló csőd-, illetve végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen,
- g) Bérlóval szemben felszámolási eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül,
- h) Bérlóval szemben kényszertörlési eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül.

30. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérbeadó részéről, ha a bérlemény szerződésszerű használatát akadályozza.

31. Bérló tudomással bír arról, hogy a bérlemény a Magyar Állam tulajdona. Erre tekintettel a Bérbeadó jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, amennyiben a Magyar Állam a bérlemény jelen szerződéstől eltérő célú hasznosításáról dönt.

32. Bérló köteles a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követő 10 napon belül a bérleményt eredeti állapotában, kiürítve, kitakarítva Bérbeadónak visszaadni.

33. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt vagy helyiséget biztosítani, ebben a vonatkozásában Felek jogviszonyukat a Lakás tv. rendelkezéseitől eltérően rendezik.

### Vegyes rendelkezések

34. Felek jogaikat és kötelezettségeiket kellő megfontolás után pályázati eljárás eredményeként a jelen szerződésben részletezettek szerint, részben az Ltv. rendelkezéseitől eltérően rendezik.

35. Felek rögzítik, hogy az állami vagyronról szóló törvény alapján a jelen szerződés szerinti jogok gyakorlását, annak szabályszerűségét, célszerűségét az MNV Zrt. - szükség szerint a területi szervei útján - ellenőrizheti. Az MNV Zrt. tulajdonosi ellenőrzésre vonatkozó eljárásrendjét, az ott szabályozott jogokat, kötelezettségeket a felek a szerződés részének tekintik.

36. Bérló a Nemzeti vagyronról szóló törvény alapján 11. § (11) bekezdés alapján kifejezetten vállalja, hogy a szerződés szerinti beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeit a Bérbeadó felé teljesíti, a bérleményt a szerződéses előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott célnak megfelelően használja, a bérleti jogviszonyban - a Bérlóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

37. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült bármilyen vitás kérdés vonatkozásában kikötik a Miskolci Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét.

38. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadóak.

39. Felek rögzítik, hogy a pályázati dokumentáció + 2 éves meghosszabbítási lehetőséget biztosít, így a szerződés lejártakor - közös megegyezésük esetén - Felek jogosultak a szerződés meghosszabbítására 2 éves időtartammal. Bármely fél jogosult a meghosszabbítás megtagadására.

39. Bérló a 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdés szerint nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Bérló nyilatkozik, hogy tudomással bír arról, hogy az Áht. 41. § (6) bekezdésében foglaltak szerint költségvetési szerv csak átláthatónak minősülő szervezettel köthet érvényesen visszterhes szerződést, illetve létrejött ilyen szerződés alapján csak átláthatónak minősülő szervezetnek teljesíthet kifizetést; továbbá, hogy valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést Bérbeadó felmondja, ill. ha a szerződés teljesítésére még nem került sor a szerződéstől eláll. A szerződés aláírásával a Bérló hozzájárul ahhoz, hogy az átláthatósági feltétel ellenőrzése céljából a

szerződésből eredő követelések elévüléséig, a 2011. évi CXCV. törvény 55. §-ában meghatározott adatokat a Bérbeadó kezelje.

40. Bérló az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25-25/A. §-ai alapján nyilatkozik, hogy nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt; tevékenységét nem függesztette fel, vagy tevékenységét nem függesztették fel; nincs az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása; nem minősül büntetett előéletűnek, nem áll gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, illetve tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében nem korlátozta; állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot nem szolgáltatott.

41. A bérlemény lezárható részeinek kulcsainak 1 tartalék példányát a rendkívüli esetekre (tűz, káreset, kulcsok eltűnése, stb.) Bérló köteles lepecsételt, egyszer nyitható borítékban a központi portán a birtokbavétel napján leadni. A bérlemény kulcsainak további példányaiért a Bérló felelős. A naplózandó rendkívüli események kivételével a kulcs csak a Bérbeadó rektora (rektorhelyettese) vagy kancellárja által írásban megnevezett személynek adható ki.

A szerződést elolvasás és értelmezés után a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírják.

Mellékletek:

- A bérlemény alaprajza

Miskolc,

Miskolci Egyetem  
**Bérbeadó**

**Bérló**

Ellenjegyzés dátuma:

Ellenjegyzem:

Beluscsák Anita  
Pénzügyi és Számviteli Osztály  
osztályvezető

Jogi szignó dátuma:

Jogi szignó:

Dr. Guba Zoltán  
ügyvéd