

**Üzemeltetési kötelezettséggel járó helyiségbérleti szerződés**  
(Dohánybolt)

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, számlaszám: MÁK 10027006-01426672-00000000; képviseli: Dr. Deák Csaba, kancellár) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a .....(székhely;; adószám;; statisztikai jelzőszám;; cégjegyzékszám;; 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 helyiség. Felek rögzítik, hogy a Miskolci Egyetem az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján pályázati eljárást folytatott le. Felek jelen szerződést ezen pályázati eljárásban meghozott döntés alapján kötik meg.

**A szerződés tárgya**

1. A szerződés tárgyát a 3515 Miskolc, Egyetemváros E/7 épület alagsorában található 50 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérlete és annak dohánybolt céljára történő üzemeltetése képezi. A helyiség pontos elhelyezkedését, méreteit a csatolt 1. sz. melléklet tartalmazza (a továbbiakban: bérlemény).

**A szerződés tartalma**

2. Felek megállapodnak, hogy Bérlő \_\_\_ napjától \_\_\_ napjáig számított 3 év határozott időtartamra dohánybolt üzemeltetése céljára bérbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt.

3. Bérbeadó ... napján a bérleményt a Bérlő birtokába adja, a bérlemény birtokát a Ptk. 5:3. § alapján Bérlőre átruházza.

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, továbbá szavatolja a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát.

**Az ellenérték**

5. Felek a fizetendő bérleti díj összegét a pályázati eljárás során tett ajánlat alapján **nettó .... HUF / hónap** összegben határozzák meg. Bérbeadó rögzíti, hogy a bérbeadás során az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés alapján jár el (ÁFA alóli mentesség).

6. A bérleti díj évente április 1. napjától – először 2021. április 1. napjától – a KSH által közzétett, az előző évi szolgáltatási inflációs rátával automatikusan – a felek külön megállapodása nélkül – megemelkedik.

7. Bérlő köteles a bérleti díjat havonta, számla alapján, a kiállítástól számított 15 napos fizetési határidővel a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006-01426672-00000000 számú számlájára átutalással megfizetni.

8. Felek rögzítik, hogy az 5. pontban meghatározott bérleti díj nem tartalmazza az igénybe vett szolgáltatások (víz, csatorna, villamos energia, hűtés, fűtés, telefon, hulladékszállítás) ellenértékét, azokat Bérlő azon felül köteles megtéríteni, számla ellenében. Felek a szolgáltatások aláírásakor aktuális díjtételeit a 2. sz. mellékletben rögzítik. A Bérlő a közüzemi szolgáltatók által alkalmazott díjtételek változásait külön értesítés nélkül jogosult érvényesíteni a Bérlővel szemben. A közvetített közszolgáltatások szabálytalan igénybevétele esetén a Bérlő jogosult a vonatkozó jogszabályok alapján a közüzemszolgáltatók által alkalmazható szankciókat érvényesíteni.

9. Fizetési késedelem esetén a Bérlő köteles a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot, valamint a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalányt megfizetni.

### Szerződési biztosítékok

10. A Bérlő a szerződés megkötésének napján köteles **300.000.- forintot óvadékként** a Bérlő számlájára megfizetni. Az óvadék után a Bérlő kamatot nem fizet. Bérlő jogosult az óvadékkal biztosított követelését (bérleti díj, közüzemi és egyéb díjak, ezek járulékai) az óvadékból közvetlenül kielégíteni. Az óvadék visszajár, ha a felek között a szerződés megszűnésekor az elszámolás teljes körűen megtörtént.

11. A bérleti díj, vagy bármely közüzemi és egyéb díj vonatkozásában 14 napot meghaladó bérlői fizetési késedelem esetén a Bérlő azonnali beszedési megbízást nyújthat be a Bérlő valamennyi a szerződéskötéskor meglévő és a szerződés hatálya alatt megnyitásra kerülő bankszámlája terhére. A Bérlő az **azonnali beszedési megbízás banki befogadásához, illetve teljesítéséhez szükséges felhatalmazást** a számláját vezető valamennyi pénzügyintézetnél bejelentette; az erről szóló - a bank által záradékolt - okiratot Bérlő részére a szerződéskötéskor átadja. A Bérlő a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérlő előzetes beleegyezése szükséges.

12. Bérlő 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 Bérlőt az eredeti pénzügyintézeti felhatalmazó levél benyújtásával 1 munkanapon belül írásban értesíteni. A Bérlő a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérlő előzetes beleegyezése szükséges.

13. Amennyiben Bérlő bármely közüzemi díj megfizetése vonatkozásában 30 napot meghaladó késedelembe esik, Bérlő jogosult a további szolgáltatást egyoldalúan korlátozni, vagy megszüntetni, a fogyasztót kizárni mindaddig, amíg a tartozást, valamint a szolgáltatás korlátozásának, kizárásának költségeit Bérlő hiánytalanul nem rendezi. Bérlő kárigénye ilyen esetben való érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

14. Ha a Bérlő bármely fizetési kötelezettségével 60 napot meghaladó késedelembe esik, Bérlő jogosult a bérleményt lezárni a Bérlő kárveszélyének fenntartása mellett. Bérlő bármely kárigénye ilyen esetben való érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

15. Bérlőt a Ptk. alapján zálogjog illeti meg a hátralékos bérleti díj, költségek és járulékai erejéig a Bérlő a bérlemény területén lévő dolgain. Bérlő mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

## A felek jogai, kötelezettségei

16. Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésének megfelelően, dohánybolt üzemeltetése céljára, állagának megóvása mellett használni. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.
17. Bérlő köteles legkésőbb a birtokbaadás napjától számított 30 napon belül a dohánybolt üzemeltetését és a szolgáltatás nyújtását megkezdeni és ennek keretében a szerződés teljes időtartama alatt szolgáltatni. Bérlő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy dohánytermék-kiskereskedelmi koncessziós tevékenység végzésére szóló, a Bérlemény elhelyezkedésének közigazgatási területére vonatkozó jogosultsággal rendelkezik.
18. Bérlő feladata a bérlemény működéséhez szükséges valamennyi szakhatósági engedély beszerzése és valamennyi hatósági előírás betartása. Bérlő a működést csak valamennyi szükséges hatósági engedély birtokában kezdeni meg. Az engedélyek megszerzése Bérlő kötelessége és felelőssége. Felek megállapodnak, hogy a működési, és/vagy telephely engedélyhez kötött tevékenység engedélyeztetésének megkezdéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
19. Bérlő a bérleményt érintő bármilyen átalakítási munkát, ide értve a fiatakorúak dohányzásának visszaszorításáról és a dohánytermékek kiskereskedelméről szóló 2012. évi CXXXIV. törvény alapján alkalmazandó és a Nemzeti Dohánykereskedelmi Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság által készített arculati kézikönyvben meghatározottak szerinti átalakítást is csak Bérbeadó Üzemeltetési Igazgatósága előzetes írásos engedélyével végezhet.
20. Bérlő köteles a 19. pont szerinti átalakítás során és a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény és környezetének megóvására, tisztaságára ügyelve eljárni. Amennyiben a Bérlő a keletkezett hulladékot nem szállítja el, a Bérlő költségére a Bérbeadó jogosult elszállítani. Az így keletkezett költségek megtérítésére Bérlő kötelezettséget vállal.
21. Bérlő kötelezettsége az üzemeltetés során a bérlemény 10 méteres körzetében a takarítás és csúszásmentesítés, saját költségén, az általa nem bérelt terület vonatkozásában is. A bérlő fokozott feladata a bérlemény körüli terület tisztántartása, mely során minden hét első és negyedik munkanapján délelőtt 10:00 óráig köteles száraz és nedves takarítást végezni a bérlemény körüli, a fent meghatározott területen.
22. A bérleményen, valamint a bérleményben elhelyezett arculati elemek a Bérlő tulajdonát képezik. Az arculati elemek tárgyát és megjelenési formáját a Bérlő határozza meg és saját költségén alakítja ki. A bérleményen elhelyezett arculati elemekért, különösen azoknak a jogszabályban meghatározott kötelező tartalmáért a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.
23. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadót nem terheli vagyonvédelmi, vagy személyi védelmi kötelezettség a bérlemény, valamint az ott tartózkodók vonatkozásában.
24. Bérlő a bérleményt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult albérletbe adni, azzal, hogy ezen használók magatartásáért mint a sajátjáért felel.
25. Bérlő az esetleges beruházásainak, felújításainak ellenértékét a bérleti díjba nem számíthatja be, azok értékét a szerződés megszűnéskor sem igényelheti Bérbeadótól, azonban beruházásai tekintetében megilleti az állam sérelme nélküli elvétel joga.

26. Bérbeadó, valamint megbízottja Bérlő képviselőjének jelenlétében jogosult a Bérleményt a munkaidőben megtekinteni, veszélyhelyzetben a munkaidőre való tekintet nélkül, akár Bérlő jelenlétének hiányában is, melyről köteles Bérlőt haladéktalanul telefonon, s azt követően írásban tájékoztatni.

27. A Bérlő a rendeltetés, vagy szerződésellenes használatból, vagy más, a bérlőnek felróható magatartásból származó, a Bérbeadónak okozott kárért a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Károkozás esetén a Bérlő köteles - ismeretlen elkövető esetén is - a Bérbeadó valamennyi kárát teljeskörűen megtéríteni.

28. A Bérlő által a bérleménybe bevitt bármely eszközökért, értékekért, illetve az alkalmazottaknak ill. más személyeknek okozott kárért a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik.

### **Biztonsági előírások**

29. Bérlő köteles a dohányboltot olyan módon üzemeltetni, hogy az üzemeltetés a közegészségügyi és általános valamint a dohánybolt üzemeltetése vonatkozásában előírt különös biztonsági szabályoknak megfeleljen.

30. Bérlő a bérleményen köteles feltüntetni az üzemeltető nevét, székhelyét, adószámát, működési engedélyét és minden további jogszabály alapján feltüntetendő adatát.

31. Amennyiben valamely hatóság az üzemeltetéssel összefüggésben, az üzemeltetés tartalma alatt további kötelező előírást ad, az annak való megfelelést Bérlőnek saját költségén haladéktalanul biztosítani kell.

### **A szerződés megszűnése**

32. Jelen szerződést bármelyik fél 3 havi felmondási idővel, indoklás nélkül felmondhatja azzal, hogy a felmondást írásban kell a másik féllel közölni (rendes felmondás). A felmondás csak a hónap végére szólhat. Felek megállapodnak, hogy a rendes felmondási jogát Bérlő 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.

33. Súlyos szerződésszegés esetén bármelyik fél jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására.

34. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérlő részéről különösen, ha:

- a) az egyetem rendjét, nyugalma súlyosan, az ennek megszüntetésére vonatkozó írásbeli felszólítást követően is zavarja,
- b) az üzemeltetési kötelezettségét Bérlő a határidőben nem kezdi meg vagy a szolgáltatás nyújtását a szerződés időtartama alatt nem teljesíti,
- c) megsérti a szerződés 7., 8., 12., 19., 21., 24. 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) Bérlő csőd-, illetve végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen,
- g) a dohánybolt üzemeltetésére Bérlő jogosultsága megszűnik,
- h) Bérlővel szemben felszámolási eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül,
- i) Bérlővel szemben kényszertörlesztési eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül.

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

36. Bérelő 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.

37. Bérelő köteles a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követő 10 napon belül a bérleményt eredeti állapotában, kiürítve, kitakarítva Bérbeadónak visszaadni. Bérelő tudomásul veszi, hogy ha a szerződés bármely okból való megszűnése után a bérleményt tovább használja, a bérbeadó jogosult a helyiséget lezárni a bérelő kárveszélye fenntartása mellett, továbbá minden megkezdett hónap után bérelő havi 250.000.- forint hibás teljesítési kötbért köteles fizetni bérbeadónak.

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

### **Vegyes rendelkezések**

39. Felek rögzítik, hogy Bérelő tudomással bír arról, hogy a Bérbeadó egy felsőoktatási intézmény, melynek működése és így a Bérelő potenciális vásárlóinak száma is a tanulmányi félévekhez kapcsolódik. Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy a nyári időszakban kevés hallgató jelenik meg az épületekben, míg a karácsony-újev időszakában, mindig az adott évre meghatározott időszakra az egyetem épületei zárva tartanak. Ezen időszakok a bérleti díj csökkentésére alapot nem adnak, a bérleti díj ennek megfelelően került kalkulálásra.

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

41. Felek rögzítik, hogy az állami vagyonról 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.

42. Bérelő a Nemzeti vagyonról 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 Bérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

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

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



45. Bérő a 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdés szerint nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Bérő 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 valótlán tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést Bérő beadó felmondja, ill. ha a szerződés teljesítésére még nem került sor a szerződéstől eláll. Az átláthatósági feltétel ellenőrzése céljából a szerződésből eredő követelések elévüléséig, a 2011. évi CXCV. törvény 55. §-ában meghatározott adatokat a Bérő beadó a törvény előírása alapján kezeli.

46. Bérő 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.

47. A bérlemény kulcsainak 1 tartalék példányát a rendkívüli esetekre (tűz, káreset, kulcsok eltűnése, stb.) Bérő köteles lepecsételt, egyszer nyitható borítékban az épület portáján a birtokbavétel napján leadni. A bérlemény kulcsainak további példányaiért a Bérő felelős. A naplózandó rendkívüli események kivételével a kulcs csak a Bérő beadó rektora (rektorhelyettese) vagy kancellárja által írásban megnevezett személynek adható ki.

48. 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.

49. A szerződés 2020. ... napjával lép hatályba.

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

#### Mellékletek:

- A bérlemény alaprajza
- Közüzemi költségek

Miskolc, 2020.

Miskolci Egyetem  
Bérő beadó

Bérő

Ellenjegyzés dátuma: 2020.

Ellenjegyzem:

—

Jogi szignó dátuma: 2020.

Jogi szignó:

Dr. Guba Zoltán  
ügyvéd

## Közüzemi költségek számítása (Dohánybolt)

### 1. Víz- és csatorna díja

Az elszámolás alapja a melegvíz használat havi mennyisége. A fogyasztott mennyiséget mérés nélkül, átalány alapján állapítjuk meg.

m <sup>3</sup> /fő/hó	fő	Ft/m <sup>3</sup>	Ft/hó
0,3	1	637	191

### 2. Villamos energia díja

A bérlő hitelesített almérővel rendelkezik. Az elszámolás alapja a villamos energia fogyasztás havi mennyisége.

átalány	terület	villamos energia egységára	nettó díj
kWh/m <sup>2</sup> /hó	m <sup>2</sup>	Ft/kWh	Ft/hó
0	0	46	0

### 3. Szemétszállítás díja

átalány	létszám	szemét szállítás egységára	nettó díj
m <sup>3</sup> /fő/hó	fő	Ft/m <sup>3</sup>	Ft/hó
0,04	1	4100	164

### 4. Fűtés – hűtés díja

A fűtés elszámolása arányosítással történik (a bérlemény légterének a vele azonos épületben lévő „menza légteréhez viszonyítva). A bérlő a teljes épület fűtési költségének 0,9 %-át fizeti.

átalány	légtér	távhő díja	nettó díj
	m <sup>3</sup>	Ft/GJ	Ft/hó
0	135	3441	0

A bérbeadó a közüzemi szolgáltatók áremelésének mértékét, azzal egy időben, külön értesítés nélkül érvényesíti valamennyi felsorolt közüzemi költség esetében.

Miskolc, 2019.12. 12.

Pintér Zoltán  
vagyongazdálkodási referens  
Miskolci Egyetem  
Bérbeadó

Bérlő

