

Iktatási szám:

Üzemeltetési kötelezettséggel járó bérleti szerződés (Hidegital automaták)

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

másrészről a (székhely;; adószám;; cégjegyzékszám;; képviseli;) mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételekkel.

Előzmények

A Magyar Állam tulajdonában és a Bérbeadó vagyonkezelésében állnak az 1. pontban meghatározott ingatlanrészek. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó az állami vagyronról 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 tárgya a Magyar Állam tulajdonában és a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében szöveges körülírással meghatározott és felsorolt 16 db, egyenként 2 m² alapterületű ingatlanrészek (a továbbiakban együtt: Bérlemény) napjától napjáig tartó 3 év határozott időre szóló bérlete és hidegital automaták (a továbbiakban: automaták) üzemeltetési kötelezettsége.

2. Felek rögzítik, hogy egy ingatlanrésze Bérlő 1 db, a pályázati eljárásban tett megajánlása szerinti, de legfeljebb 3 éves korú automatát jogosult kihelyezni. Felek a Bérlő által telepíteni kívánt automaták korára-felszereltségére vonatkozóan a Bérlő által benyújtott pályázat szakmai ajánlatában foglaltakat fogadják elő magukra kötelezőnek, ezért Felek a nyertes pályázat vonatkozó oldalait jelen szerződéshez csatolják 2. sz. mellékletként.

3. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a meghatározott 16 db hidegital automatát a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő épületeiben, azonos méretű területre Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye esetén szabadon áthelyezheti, ez nem minősül a szerződés módosításának.

4.1. Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanrészekén túl a Bérlő *opciót* szerez arra, hogy a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő épületekben további 3 db, a Bérbeadó és a Bérlő által közösen meghatározott helyeken, egyenként 2 m² ingatlanrészt bérelhessen a 8. pontban meghatározott bérleti díj / ingatlanrész megfizetése ellenében. Az opció jelen szerződés teljes időtartama alatt érvényesíthető, azzal, hogy Bérlő akkor jogosult lehívni az opciót, ha az ingatlanrészeket Bérbeadó időközben más módon nem hasznosította valamint az opció lehívásáig esedékes bérleti díjat megfizette.

4.2. Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanrészekén túl Bérlő *engedélyhez kötött opciót* szerez arra, hogy a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő épületekben további 3 db, a Bérbeadó és a Bérlő által közösen meghatározott helyeken, egyenként 2 m² ingatlanrészt bérelhessen a 8. pontban meghatározott bérleti díj / ingatlanrész megfizetése ellenében. Az opció jelen szerződés teljes időtartama alatt érvényesíthető, azzal, hogy Bérlő akkor jogosult lehívni az opciót, ha az ingatlanrészeket Bérbeadó időközben más módon nem hasznosította valamint az opció lehívásáig esedékes bérleti díjat megfizette és ahhoz a Bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult. Bérbeadó hozzájárulása hiányában az opciót Bérlő nem gyakorolhatja.

A szerződés tartalma

5. Felek megállapodnak, hogy Bérlő jelen szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 3 év határozott időtartamra hidegital automaták üzemeltetése céljára bérbe veszi az 1. pontban körülírt Bérleményt.
6. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával a bérleményt a Bérlő birtokába adja, a bérlemény birtokát a Ptk. 5:3. § alapján Bérlőre átruházza.
7. 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.

Az ellenérték

8. Felek a fizetendő bérleti díj összegét a Bérlő a pályázati eljárás során tett ajánlata alapján nettó-HUF / hónap / ingatlanrész, azaz a 15 db automata után számítva nettó-HUF / hónap összegben határozzák meg. Bérbeadó rögzíti, hogy a bérbeadás során az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés alapján jár el (ÁFA alóli mentesség).
9. Felek rögzítik, hogy a 8. pontban meghatározott bérleti díj az automaták által használt villamos energia díját is magában foglalja. Az automata teljesítménye-felvétele nem lehet nagyobb, mint 1000 W. Szabálytalan vételezés esetén a Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályok alapján a közüzemi szolgáltatók által alkalmazható szankciókat érvényesíteni.
10. 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.
11. Bérlő köteles a bérleti díjat negyedévente előre, először a Bérbeadó által jelen szerződés aláírásától számított egy hónapon belül kiállított számlája alapján, a kiállítástól számított 15 napos fizetési határidővel a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006-01426672-00000000 számú számlájára átutalással megfizetni.
12. 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

13. Bérlő a szerződés megkötésének napjáig köteles 300.000. forintot óvadékként a Bérbeadó számlájára megfizetni. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet. Bérbeadó jogosult az óvadékkal biztosított követelését az óvadékból közvetlenül kielégíteni. Az óvadék visszajár, ha a felek között a szerződés megszűnésekor az elszámolás teljes körűen megtörtént.
14. Ha a Bérlő bármely fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, Bérbeadó jogosult az automaták villamos energia ellátását felfüggeszteni, a Bérlő kárveszélyének fenntartása mellett, Bérlő teljes tartozásának kielégítéséig. Bérlő bármely kárigénye ilyen esetben való érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
15. Bérbeadót a Ptk. alapján zálogjog illeti meg a hátralékos bérleti díj és járulékai erejéig a Bérlő a bérlemény területén lévő dolgain. Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

Felek jogai és kötelezettségei

16. Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésének megfelelően és állagának megóvása mellett használni. Bérlő a bérleményen kizárólag hidegital automaták elhelyezésére és azok üzemeltetése jogosult. Ezen feltételek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.
17. A Bérleményt Bérlő saját költségén köteles rendeltetésszerű használatra alkalmassá kialakítani, valamint a rendeltetésszerű használathoz szükséges eszközök beszerzéséről és kihelyezéséről és karbantartásáról saját költségén gondoskodni, azonban Bérlő a Bérleményen bármilyen átalakítási munkát csak Bérbeadó Üzemeltetési Igazgatósága előzetes írásos engedélyével végezhet.
18. A kihelyezett automaták Bérlő tulajdonát képezik, felettük a Bérlő kizárólagos rendelkezési jogosultsággal bír, jelen szerződés szerint.
19. Bérlő az automaták kihelyezésével járó költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be, azt a szerződés megszűnésekor sem igényelheti Bérbeadótól, azonban beruházásai tekintetében megilleti az állag sérelme nélküli elvitel joga.
20. Az automaták üzemeltetője a Bérlő, az automaták fel- és leszerelését, azok karbantartását, javítását, üzemeltetését, ezen belül feltöltését, pénzügyi elszámolását a Bérlő saját költségén maga, vagy alvállalkozói útján végzi. Az automatákat kizárólag a tűz- és vagyonvédelmi és érintésvédelmi előírások betartásával lehet felállítani. A kihelyezett automatákban keletkezett esetleges károkért Bérbeadót nem terheli felelősség.
21. Az automaták üzemeltetéséhez szükséges, a jogszabályi előírásoknak, és szabványoknak megfelelő, érintésvédelmi szempontból biztonságos, földelt, 220 V-os elektromos áram csatlakozást (dugaljzatot) Bérbeadó biztosítja.
22. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nem felel a közüzemi szolgáltató által biztosított berendezések átmeneti üzemszünetéért, azonban köteles megtenni minden tőle elvárható intézkedést az üzemszünet mielőbbi elhárítása érdekében.
23. Bérlő a bérleményt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult albérletbe adni.
24. Bérlő a rendeltetés-, vagy szerződésellenes használatból, vagy más, a Bérlőnek, alkalmazottainak, alvállalkozóinak felróható magatartásból származó, a Bérbeadónak okozott kárért, ide nem értve a rendeltetésszerű használattal együtt járó kopást és értékcsökkenést, a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Károkozás esetén a Bérlő köteles - ismeretlen elkövető esetén is - a Bérbeadó valamennyi kárát teljeskörűen megtéríteni. A Bérlő által a bérleményen található bármely eszközökért, értékekért, illetve az alkalmazottaknak ill. más személyeknek okozott kárért a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik.
25. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő alkalmazottja/képviselője a felállítási helyek nyitvatartási ideje alatt a Bérbeadó érintett épületeibe belépjen és a tartózkodás szabályainak megtartása mellett, előzetes bejelentés nélkül is ellenőrizze az automaták üzemelését, továbbá, hogy azt áruval feltöltse, illetve pénzügyi elszámolását elvégezze. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlő a fenti feltételek betartása mellett a szükséges karbantartási, javítási munkákat elvégzi, azzal, hogy jelentősebb javítási munkálatokat a helyszínen nem lehet végezni.
26. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát és a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni. A Bérbeadó ellenőrzési joga azonban nem akadályozhatja az automaták működését, amennyiben az megfelel a szerződés rendelkezéseinek.
27. A Bérbeadó biztosítja a bérelt ingatlanrészekben elhelyezett automaták vevők általi megközelíthetőségét, valamint annak feltöltési lehetőségét.

Biztonsági előírások

28. Bérlő köteles az automatákat olyan módon üzemeltetni, hogy az üzemeltetés az általános és az automaták üzemeltetésére vonatkozó különös biztonsági szabályoknak megfeleljen.

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

A szerződés megszűnése

30. 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. Bérlőt a rendes felmondás joga csak abban az esetben illeti meg amennyiben valamennyi fennálló és a felmondás időtartamára eső fizetési kötelezettségének előzetesen eleget tesz. Felek megállapodnak, hogy a rendes felmondás jogát Bérlő a szerződés hatályba lépésétől számított 1 éves időtartamon belül nem gyakorolhatja.

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

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

- az üzemeltetési kötelezettségét Bérlő a határidőben nem kezdi meg vagy a szolgáltatás nyújtását a szerződés időtartama alatt nem teljesíti,
- az egyetem rendjét, nyugalma súlyosan, az ennek megszüntetésére vonatkozó írásbeli felszólítást követően is zavarja,
- megsérti a szerződés 2., 11., 13., 16., 17., 23., 28., 29. pontjainak előírását,
- Bérlő nem biztosítja az üzemeltetés ellenőrzését az arra jogosult szakhatóság vagy a Bérbeadó részére,
- az albérlésbe adásra vonatkozó szabályok megsértése,
- a kötelező hatósági előírásnak a Bérlő nem tesz eleget,
- szabálytalan energiavételezés történik, vagy megsérti a maximális teljesítmény felvételi szabályokat,
- tevékenységével kapcsolatban a Bérlő, annak tisztségviselője bűncselekményt követ el,
- Bérlő csőd-, illetve végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen,
- akár első fokon elrendelik Bérlő felszámolását,
- Bérlővel szemben kényszertörlési eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül.

33. Bérlő 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.

34. Bérlő köteles a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követő 3 napon belül a bérleményt eredeti állapotában, kizárólag Bérbeadónak visszaadni. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor semmilyen jogcímen nem tarthat igényt térítésre, elhelyezésre, csere-ingatlanrészekre, azonban megilleti az általa a bérleményre vitt ingó dolgok elvitelének joga, az állag sérelme nélkül.

35. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, a Bérbeadó köteles lehetővé tenni, hogy az automatákat a Bérlő vagy képviselője, az általa megjelölt időpontban leszerelje és elszállítsa.

36. Amennyiben Bérlő a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén nem tesz eleget visszaszolgáltatási kötelezettségének, akkor minden megkezdett hónap után bérlő havi 350.000.-HUF hibás teljesítési kötbért köteles fizetni Bérbeadónak.

Vegyes rendelkezések

37. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó tájékoztatta Bérlőt arról, hogy Bérbeadó egy felsőoktatási intézmény, melynek működése és így Bérlő potenciális vásárlóinak száma is a tanulmányi félévekhez kapcsolódik. A nyári időszakban kevés hallgató jelenik meg a Bérbeadó területén, a karácsony-újév időszakában, mindig az adott évre meghatározott időszakra a Bérbeadó tanulmányi épületei zárva tartanak. Ezen időszakok a bérleti díj csökkentésére alapot nem adnak, mivel a bérleti díj erre tekintettel került meghatározásra.
38. 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.
39. Bérlő 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 Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
40. Bérlő 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. Bérlő 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 Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy az átláthatósági feltétel ellenőrzése céljából a szerződésből eredő követelések elévüléséig, az Áht. 55. §-ában meghatározott adatokat Bérbeadó kezelje.
41. Bérlő 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 törvény 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.
42. Felek rögzítik, hogy a Bérlő nem minősül olyan gazdálkodó szervezetnek, amelyben az Egyetem magasabb vezető, vezető beosztású közalkalmazottja, vagy ezen közalkalmazottak közeli hozzátartozója tulajdonosi részesedéssel rendelkezik, továbbá nem minősül olyan gazdasági társaságnak, amely vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja, vagy ezen közalkalmazottak közeli hozzátartozója az Egyetem magasabb vezető, vezető beosztású, vagy pénzügyi kötelezettségvállalásra jogosult közalkalmazottja.
43. Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés tárgyát képező bérleményt Bérbeadó jelen szerződés megszűnését követően pályázatás során fogja újra bérbe adni és a pályázatás során Bérlőt előbérleti jog nem illeti meg.
44. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült bármilyen vitás kérdés vonatkozásában kikötik - a hatáskör függvényében - a Miskolci Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét.
45. Felek jogaikat és kötelezettségeiket kellő megfontolás után a jelen szerződésben részletezettek szerint, részben az Ltv. rendelkezéseitől eltérően rendezik.

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

47. A szerződés annak mindkét fél általi aláírásával, eltérő időpontban történő aláírás esetén a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.

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

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: A bérlemény megjelölése alaprajzokon
- 2. sz. melléklet: a kihelyezni kívánt automaták leírása

Miskolc,

Miskolci Egyetem
Bérbeadó

Bérlő