

Iktatási szám:

## **Helyiségbérleti szerződés** (E/3 oldalszárny laboratórium)

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 állnak az 1. pontban meghatározott helyiségek. Felek rögzítik, hogy a Miskolci Egyetem 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 tárgyát a Miskolc, Egyetemváros E/3 épület oldalszárnyában található, összesen 40 m<sup>2</sup> alapterületű üres laboratórium helyiség 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 laboratórium és iroda céljára bérbe veszi az 1. pontban részletesen körülírt 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 irodai rendeltetésű használatra való alkalmasságát.

### **Az ellenérték**

5. Felek a fizetendő bérleti díj összegét a pályázati eljárás során tett ajánlat alapján nettó ....- Ft/ hónap összegben határozzák meg.

6. A bérleti díj évente április 1. napjától – először 2021. április 1. napjától – a KSH által közzétett, az előző évi 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 magában foglalja a bérlemény takarítását, a közös helyiségek használatát az épület nyitvatartási idejében. Amennyiben Bérlő ezt meghaladó szolgáltatásokra is igényt támaszt, a Felek erről külön megállapodásban rendelkeznek, külön díj ellenében.

9. 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 aláíráskor aktuális díjtételeit a 2. sz. mellékletben rögzítik. A Bérbeadó a közüzemi szolgáltatók által alkalmazott díjtételek változásait külön értesítés nélkül jogosult érvényesíteni a Bérlővel szemben. A közvetített közszolgáltatások szabálytalan igénybevétele esetén a Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályok alapján a közműszolgáltatók által alkalmazható szankciókat érvényesíteni.

10. Fizetési késedelem esetén a Bérlő köteles a Ptk. 6:155. §-ban meghatározott késedelmi kamatot, valamint a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalányt megfizetni.

### Szerződési biztosítékok

11. A Bérlő a szerződés megkötésének napján köteles **150.000.- forintot óvadékként** a Bérbeadó számlájára megfizetni. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet. Bérbeadó jogosult az óvadékkal biztosított követelését (bérleti díj, közüzemi és egyéb díjak, ezek járuléka) az óvadékból közvetlenül kielégíteni. Az óvadék visszajár, ha a felek között a szerződés megszűnésekor az elszámolás teljes körűen megtörtént.

12. A bérleti díj, vagy bármely közüzemi és egyéb díj vonatkozásában 14 napot meghaladó bérlői fizetési késedelem esetén a Bérbeadó 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 Bérbeadó részére a szerződéskötéskor átadja. A Bérlő a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérbeadó előzetes beleegyezése szükséges.

13. 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 Bérbeadót 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 Bérbeadó előzetes beleegyezése szükséges.

14. Amennyiben Bérlő bármely közüzemi díj megfizetése vonatkozásában 30 napot meghaladó késedelembe esik, Bérbeadó 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.

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

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

### **A felek jogai, kötelezettségei**

17. Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésének megfelelően, laboratórium és iroda céljára, állagának megóvása mellett használni. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.

18. Bérlő 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.

19. Bérlő a bérleményt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult albérletbe adni, azzal, hogy ezen használók magatartásáért mint a sajátjáért felel.

20. 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 állag sérelme nélküli elvitel joga.

21. 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.

22. A Bérlő a rendeltetés, vagy szerződésselénes 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.

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

### **A szerződés megszűnése**

24. 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 2 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.

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

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

- a) az egyetem rendjét, nyugalmaát súlyosan, az ennek megszüntetésére vonatkozó írásbeli felszólítást követően is zavarja,
- b) megsérti a szerződés 7, 9, 11, 12, 13, 17, 19. pontjainak előírását,
- c) a bérleti díj, vagy a közüzemi díjak megfizetésének elmaradása a Lakástv. 25. §-ban leírtak szerint,

- d) szabálytalan energiavételezés vagy közműhasználat történik,
- e) Bérló csőd-, illetve végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen,
- f) Bérlóval szemben felszámolási eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül,
- g) Bérlóval szemben kényszerterelési eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzététele kerül.

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

28. 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.

29. Felek rögzítik, hogy a pályázati dokumentáció I.22. pontja maximum 2 éves meghosszabbítási lehetőséget tartalmaz. Erre tekintettel, ha mind a Bérbeadó, mind a Bérló meg kívánja hosszabbítani a szerződést, Felek közös megegyezéssel jogosultak a szerződés maximum 2 éves időtartammal meghosszabbítani. Ebben az esetben Felek módosítják a szerződést.

30. Bérló köteles a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követő 10 napon belül a bérleményt eredeti állapotában, kiürítve, kitakarítva Bérbeadónak visszaadni. Bérló tudomásul veszi, hogy ha a szerződés bármely okból való megszűnése után a bérleményt, vagy annak bármely helyiségeit tovább használja, a bérbeadó jogosult valamennyi helyiséget lezárni a bérló kárveszélye fenntartása mellett, továbbá minden megkezdett hónap után bérló havi 100.000.- forint hibás teljesítési kötbért köteles fizetni bérbeadónak.

31. Bérló 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**

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

33. 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.

34. Bérló 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 Bérlóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

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

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

37. 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. Az átláthatósági feltétel ellenőrzése céljából a szerződésből eredő követelések elévüléséig, a 2011. évi CXCV. törvény 55. §-ában meghatározott adatokat a Bérbeadó a törvény előírása alapján kezeli.

38. 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 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.

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

40. 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  
**Bérbeadó**

**Bérlő**

Ellenjegyzés dátuma: 2020.

Ellenjegyzem:

Jogi szignó dátuma: 2020.

Jogi szignó:

Dr. Guba Zoltán  
ügyvéd

