

BÉRLETI SZERZŐDÉS

a „*Tamás-kúti Turistaház*” turistaházként történő működtetése tárgyában

amelyet megkötöttek egyrésztől

a **Bükk Nemzeti Park Igazgatóság** (statisztikai azonosítója: 15323864 8412 312 10, székhely: 3304 Eger, Sándor u. 6., adószáma: 15323864-2-10, számlaszáma: Magyar Államkincstár 10035003 – 01743661, képviseli Rónai Kálmánné igazgató), mint **bérbeadó** (továbbiakban: bérbeadó),

másrésztől

a (székhely:,
levelezési cím:, statisztikai számjel (KSH):
....., adószám:; számlaszám:
....., képviseli:, mint bérlő (továbbiakban:
bérlő), mint szerződő felek (továbbiakban: felek) között

a mai napon az alábbi feltételek mellett.

I. A bérleti jogviszony tárgya:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező, a bérbeadó vagyonkezelésében lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Felsőtárkány 0128 hrsz-on elhelyezkedő 137 m² alapterületű „*Tamás-kúti Turistaház*” (a továbbiakban: **Turistaház**) megnevezésű létesítményt.

2. Az 1. pontban körülírt létesítménnyel együtt a bérbeadó a bérlő használatába semmilyen eszközt nem ad át.

A jelen bérleti jogviszony megszűnésekor az 1. pontban körülírt épületet a bérlő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó részére visszaszolgáltatni.

3. Bérbeadó jogszatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon senkinek nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan zavartalan használatát akadályozná, vagy lehetetlenné tenné.

II. A bérelt ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos megkötések

1. Bérlő a Turistaházat, a természetjárás helyi információ- és szállás bázisaként, a 173/2003.(X. 28.) Korm. rendelet szabályozásának megfelelően nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyként köteles üzemeltetni.
2. A bérlőnek előnyben kell részesítenie **Erdei Iskola Programok** idején a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság szervezésében jelentkező csoportok szállásigényét. A bérlő térítés ellenében biztosít szálláshelyet az Erdeti Iskola Program csoportjai számára amennyiben az igényt legalább 6 héttel előre jelzéssel közlik számára
3. Bérlő köteles bérbeadó számára **évente legalább 10 nap** időtartamban előre egyeztetett időpontban a Turistaház használatát **díjmentesen** biztosítani.
4. A bérlő köteles a **polgári természetőr igazolvánnyal** rendelkezők számára – előzetes igénybejelentés alapján – a **teljes ár 50 %-áig kedvezményes** szálláslehetőséget biztosítani.
5. Bérlő köteles a Turistaház minden helyiségére vonatkozó használatát **házi rendben** szabályozni és annak betartásáról folyamatosan gondoskodni.
6. Bérlő kötelezettsége valamennyi – a tevékenységére vonatkozó, így különösen: adózási, számviteli – hatályos jogszabályi előírás betartására.
7. A tevékenységi kör csak az bérbeadó hozzájárulásával változtatható meg.
8. Üzemeltetéshez szükséges **szakhatósági engedélyek** beszerzése a bérlő feladata, illetve az ezzel járó összes költség is a bérlőt terheli.
9. A létesítmények **nyitva tartási** idejének, a szolgáltatás árának meghatározása, mindkét fél egyező akarata szerint történik. Bérlő köteles bérbeadót minden év december 15-ig tájékoztatni a következő évre megállapított szállásdíj összegéről.
10. A **turisták** igény szerinti, egész évben történő **fogadása**.
11. A bérlőnek folyamatosan gondoskodnia kell a **vagyonőrzési feladatok** ellátásáról.
12. A Turistaház használatával járó **közüzemi és a rezsiköltségek** teljes egészében a bérlőt terhelik, pl. a szennyvízszállítással kapcsolatos díjak stb.
13. Bérlő saját költségén köteles gondoskodni a Turistaház berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.
14. Bérlő köteles a Turistaház belső és külső **állagmegóvási és karbantartási** munkálatainak elvégzéséről gondoskodni. Bérbeadó az épület külső és belső felújításának pénzügyi forrásának biztosítása érdekében lehetőséget biztosít a bérlő részére, hogy pályázati kiíráson részt vegyen, mint az épületet karbantartó (szervezet,).
15. A Turistaházat bérlő az alábbi **karbantartási feladatokat** ellenszolgáltatási igény nélkül végzi el:
 - a helyiségek szükség szerinti festése fehér színnel,
 - bérelt helyiségek karbantartása, állagmegóvása,
 - a tetőszerkezet állagmegóvása,
 - a homlokzat legalább ötvenkénti, vagy szükség szerint gyakoribb festése fehér színnel,
 - a nyílászárók, így az ablakok, ajtók karbantartása, kitört ablakok üvegcsereje, stb.,
 - az ablakokon, ajtókon elhelyezett rácsok fenntartása, rongálásuk esetén cseréje,
 - a szobák belső berendezése, bútorokkal való ellátása, fenntartása, cseréje,
 - helyiségek és az azzal összefüggő területek tisztántartása, szükség szerinti takarítása,

- az üzemeltetéshez szükséges biztonságtechnikai-, és munkavédelmi, tűzvédelmi felülvizsgálatok elvégzése és az ellenőrzésekkor felmerülő hibák kijavítása a bérlő feladata.
16. A Turistaházon végzett külső, és belső **felújítási** munkák, úgymint:
- nyílászárók,
 - tetőhéjazat,
 - kémény,
 - tetőszerkezet cseréje csak a bérbeadó írásos beleegyezése esetén végezhető.
17. Bérlő vállalja az épület előtti asztalok, padok és tűzrakóhelyek folyamatos gondozását.
18. A bérlő köteles gondoskodni a hulladékok szelektív gyűjtéséről, a területről történő folyamatos elszállításáról.
19. A bérbeadónak fennáll az a jogosultsága, hogy a szerződésben foglaltak teljesítését az év bármely szakában ellenőrizze. Bérlő köteles az ellenőrzés elvégzését mindenben segíteni.
20. Az épülettől induló Tamás-kúti tanösvény folyamatos gondozása.

III. A Turistaház használatáért teljesítendő ellenszolgáltatás

1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az I.1. pontban körülírt épület használatáért bérlő a II. pontban meghatározottakon túl az alábbi ellenszolgáltatással tartozik:
- A Turistaház használata fejében bérlő havi nettó- Ft/hó, azazforint/hó (AM) bérleti díjat fizetni. A bérleti díjat a bérbeadó havonta számlázza ki.
 - A bérlő köteles **két havi bérleti díj előleget** átutalás útján megfizetni bérbeadó részére.
 - A bérlő ezt követően minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni a bérleti díjat bérbeadó részére.
 - A bérbeadó minden hónapban az esedékes havi **bérleti díjról számlát állít** ki és azt köteles olyan időpontban megküldeni bérlő részére, hogy legalább öt munkanap álljon bérlő rendelkezésére a számla teljesítésére. A bérlő a bérleti díjat átutalással teljesíti. A bérleti díj késedelmes fizetése esetén a bérlő köteles a jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamatot fizetni. A fizetendő kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.
 - A bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti díj mértékét minden évben február 1-től bérbeadó jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megemelni a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett **inflációs ráta mértékével**. A bérleti díjról a számla kiállítása tárgy hónapra történik.
 - A bérlő a szerződés aláírásakor **50 000,- Ft óvadékot (kauciót) fizet**, amit a szerződéskötéskor kell letenni és visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben annak korábban történő felhasználására nem került sor.
 - **A bérbeadó a Kutatóházra vagyonbiztosítással rendelkezik, melyet jogosult a bérlőnek továbbszámlázni.**

- Bérelő jogosult személy-, és balesetbiztosítási szerződések megkötésére.
2. A szerződés hatálybalépésének és bérelő birtokbalépésének feltétele, hogy a III.1. pontban meghatározott bérleti díj előleg és a III. 1. pontban írt óvadék megfizetése a bérbeadó részére megtörténjen.

IV. A szerződés időtartama

Felek jelen szerződést határozott időre, **2022. január 1-től 2031. december 31-ig** kötik meg.

V. A szerződés megszűnésének jogszabályban nem szabályozott esetei

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hat hónapos felmondási idővel írásban mondható fel mindkét fél részéről. A felmondási idő kezdő napja a felmondás kézbesítését követő első nap. Kézbesítési vélelem esetén a másodszori sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell a nyilatkozatot kézbesítettnek tekinteni.

1. A bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést:
 - a III. és VI. pontban meghatározott ellenszolgáltatás teljesítésének elmulasztása esetén,
 - a II. és VII. pontban meghatározott működtetési megkötések megszegése esetén,
 - a létesítmény nem rendeltetésszerű használata esetén,
 - ha a bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - a Bérelő a természet védelmét szolgáló jogszabályok és egyedi határozatok előírásait megszegi,
 - a Turistaház használatát harmadik félnek engedi át,
 - bérelő jelen szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítéséhez szükséges tevékenységét a bíróság jogerős ítéletben korlátozta vagy e tevékenységétől eltiltotta, az ítélet jogerőre emelkedése napján,
 - a bérelő vagy alkalmazottja az épületet vagy berendezéseit megrongálja, vagy magatartása kár bekövetkezésével fenyeget, vagy a bérlemény értékében a bérelő oldalán fennálló egyéb okból lényeges értékcsökkenés következik be,
 - ha olyan tény, adat vagy körülmény merül fel, amely miatt a bérelővel jelen szerződést az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25.§-ban (továbbiakban Vtv.) foglalt jogszabályi rendelkezések folytán megkötni sem lehetett volna.
2. Bérbeadó az ellenszolgáltatás teljesítésének elmulasztása esetén csak akkor élhet az azonnali felmondás jogával, ha írásban 15 napos póthatáridőt tűzött ki a teljesítésre. A póthatáridő eredménytelen elteltével az azonnali hatályú felmondás jogát bérbeadó gyakorolhatja.
3. A szerződés felmondása, vagy egyéb okból történő megszűnése esetén bérbeadó cserehelyiség biztosítására nem köteles.

4. Bérló a bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén élhet a rendkívüli felmondás jogával.

VI. Rezsiköltség elszámolása

Bérló köteles a felmerülő közterhek, közüzemi- és rezsiköltségek teljes körének megfizetésére.

VII. Egyéb jogosultságok és kötelezettségek

1. A bérló reklám és PR tevékenységét előzetesen egyeztetni köteles bérbeadóval.
 2. Jelen bérleti szerződést a bérló képviselőjében megkötő
készfizető kezesként felel a bérló jelen szerződésből eredő tartozásaiért.
 3. Az üzemeltetéshez szükséges mindennemű engedély beszerzése a bérló feladata, azzal kapcsolatban a bérbeadó költséget nem vállal, felelősséggel nem tartozik.
 4. Felek megállapítják a létesítmény megtekintése után, hogy az a szerződés megkötésekor kifogástalan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Azt a bérló jelen szerződés megszűnésekor köteles az átvételkori állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni.
 5. A bérló köteles az épületet és az egész ingatlant tisztán tartani, a fűvet rendszeres időközönként nyírni és tekintettel arra, hogy az országos védelem alatt álló természetvédelmi területen található, tevékenysége során a természetvédelmi előírásokat betartani.
 6. A bérló a létesítmény üzemeltetése, őrzése, védelme mellett köteles ellátni a Tamás-kúti Tanösvény felügyeletét, tisztántartását, köteles betartani a természetvédelmi előírásokat.
 7. A bérbeadó képviselőjeként **Nyugat-bükki Tájegység tájegységvezetője** és az **üzemeltetési osztály osztályvezetője** jogosultak a használatot a bérló szükségtelen háborítása nélkül **ellenőrizni**. A pénzkezelési szabályok teljesülését bérbeadó részéről a gazdasági igazgatóhelyettes, valamint a belső ellenőr is jogosult ellenőrizni.
- a) A bérbeadó megbízásából tulajdonosi ellenőrzést végző személy jogosult:
- a bérló helyiségeibe, ingatlanába belépni,
 - az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba – a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni, azokról másolatot, kivonatot, illetve tanúsítványt készíttetni,
 - a bérló vezetőjétől és bármely alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, tájékoztatást, információt, nyilatkozatot kérni,
 - szükség esetén a bérló vizsgálatát előzetes értesítés nélkül is – a megbízólevele bemutatásával – megkezdeni.
- b) A bérbeadó megbízásából ellenőrzést végző személy köteles:
- jogait oly módon gyakorolni, hogy a bérló tevékenységét és rendeltetésszerű működését a lehető legkisebb mértékben zavarja,
 - tevékenységének megkezdéséről – amennyiben azt nem előzetes értesítés nélkül végzi – a bérlőt az ellenőrzés megkezdése előtt legalább nyolc nappal tájékoztatni, és megbízólevelét az ellenőrzés megkezdésekor bemutatni,

- megállapításait tárgyyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalni és a jelentéstervezetet, valamint a végleges – az el nem fogadott észrevételek indokait is tartalmazó – jelentést a bérlőnek megküldeni.
- c) A bérlő vezetője, illetve dolgozója jogosult:
- az ellenőr személyazonosságának bizonyítására alkalmas okiratot, illetve megbízólevelének bemutatását kérni, ennek hiányában az együttműködést megtagadni,
 - az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni,
 - az ellenőrzés megállapításait megismerni, a jelentéstervezetre – a megküldéstől számított tizenöt napon belül – észrevételt tenni.
- d) A bérlő vezetője, illetve dolgozója köteles:
- az ellenőrzés végrehajtását elősegíteni, abban együttműködni,
 - az ellenőrzést végző részére szóban, vagy – az ellenőrzést végző kérésére – írásban a kért tájékoztatást, felvilágosítást, nyilatkozatot megadni, a dokumentációkba a betekintést biztosítani,
 - az ellenőrzést végző kérésére a rendelkezésre bocsátott dokumentáció (iratok, okmányok, adatok) teljességéről nyilatkozni,
 - az ellenőrzés zavartalan elvégzéséhez szükséges egyéb feltételeket megteremteni,
 - az ellenőrzés megállapításai, javaslatai alapján tett intézkedéseiről a bérbeadót tájékoztatni.
8. A létesítmény alhasználatba sem ingyenesen sem visszterhesen nem adható, az ingatlanon beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhetőek. A bérbeadó semmilyen, a hozzájárulása nélkül végzett értéknövelő beruházás értékét nem köteles megtéríteni. A beruházási, átalakítási, bővítési munkálatokat bérlő csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának beszerzése után kezdheti meg. Az elvégzett munkákat, azok értékét a bérlőnek bizonylatokkal kell igazolnia, és azokat, továbbá a munkák megvalósulását a bérbeadó a helyszínen is bármikor ellenőrizheti.
9. Ha az épületekben, azok központi berendezéseiben a bérlő vagy a vendégek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- Ha a kár a természet védelmére vonatkozó jogszabályok, egyedi hatósági előírások megszegéséből adódik, úgy bérlő szerződésszegésért való felelősségére, valamint a kártérítés mértékére a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:535 §, fokozott veszéllyel járó tevékenységre vonatkozó szabályait, valamint az 1996. évi LIII. törvény 81.§-át kell alkalmazni. Bérlő felel azért a kárért is, amely a saját, illetve alkalmazottjának, képviselőjének, tagjának magatartása következtében állott be, illetve amennyiben kötelezettsége teljesítéséhez, illetve joga gyakorlásához mást vesz igénybe, annak magatartásáért felelős.
10. Bérlő az épületet a szerződés megkötésétől (birtokbavételtől) annak megszűnéséig folyamatosan birtokolja, azt követően köteles annak kulcsait haladéktalanul visszaszolgáltatni.

11. Jogutód nélküli átalakulás esetén a szerződés érvényét veszti.
12. Szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a 2011. évi LXVI. törvény 5.§ (5) bek. alapján az Állami Számvevőszék, illetve a 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján pedig a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal is jogosult ellenőrizni a költségvetési pénzeszközök szerződésszerű felhasználását. Minderre és a 2011. évi CXII. törvény 27.§ (3) bekezdésre tekintettel a szerződésnek a központi költségvetés, illetve az európai uniós támogatás felhasználásával kapcsolatos része nem minősül üzleti titoknak.
13. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleményt és a bérelő tevékenységét rendszeresen ellenőrzi, melyhez hatóságok közreműködését is igénybe veheti.
14. Bérelő köteles túrni az ingatlan, az épületek és helyiségek, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.
15. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérbeadó évi maximum 10 alkalommal – legalább 10 munkanappal előre jelzett időpontban – a létesítményben rendezvényt, programot szervezhet. Ezen bérbeadó által szervezett programok, rendezvények megtartása érdekében bérelő a létesítményt térítésmentesen és teljes körűen a bérbeadó rendelkezésére bocsátani köteles, illetve ezen programok sikere érdekében a szükséges tárgyi és személyi feltételeket biztosítani szükséges.
16. Jelen szerződés bármilyen módon történő megszűnése / megszüntetése esetén a szerződés megszűnésétől számított 8 napon belül bérelő köteles a létesítményt, az általa használt berendezési tárgyakat, eszközöket tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint bérbeadó rendelkezésére bocsátani, köteles a tulajdonában lévő gépeket, eszközöket a létesítményből elszállítani.
17. A bérelő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti átlátható szervezetnek minősül, továbbá tudomásul veszi, hogy a tulajdonosi szerkezetében, jogállásában történő minden változást köteles az arról szóló döntés, határozat meghozatalát, de legkésőbb annak jogerőre emelkedését, hatálybalépését követő 8 napon belül a bérbeadónak bejelenteni. Ezen rendelkezés megsértése esetén bérbeadót azonnali hatályú felmondás illeti meg. Kézbesítési vélelem esetén a másodszori sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell a felmondást kézbesítettnek tekinteni.
18. Bérelő köteles bérbeadót haladéktalanul értesíteni:
 - a bérleményt fenyegető veszélyről,
 - beállott kárról,
 - arról, hogy a bérlemény az állam tulajdonából bármely módon (így különösen hatósági határozat, jogszabály rendelkezése, vagy káresemény miatti megsemmisülés folytán) kikerül,
 - a bérlemény ingatlan – nyilvántartási adataiban történő változás esetén.

19. Bérlő vállalja, hogy

- a jelen szerződésben előírt, vagy bérbeadó által igényelt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- az átengedett vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

20. Felek jelen szerződésből eredő vitás követeléseik peres úton történő rendezése esetére alávetik magukat az Egri Járásbíróság, illetve pertárgy értékétől függően az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességének.

21. A Szerződő Felek az egymásnak küldött tértivevényes küldemények kézbesítése tekintetében megállapodnak abban, hogy amennyiben a címzett a küldeményt nem veszi át vagy az átvételét megtagadja, a sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell az adott iratot kézbesítettnek tekinteni.

Jelen szerződés 3 db egymással szó szerint megegyező példányban készült. A szerződés 2 db eredeti példánya a bérbeadót és 1 eredeti példánya pedig a bérlőt illeti meg.

Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Vtv., és a Rendelet rendelkezései az irányadóak.

Eger, 2021.

.....

Bérbeadó

Rónai Kálmánné igazgató
Bükk Nemzeti Park Igazgatóság

.....

Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Eger,.....

.....

Hegy Tünde
gazdasági igazgatóhelyettes