

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

A Hollókői Tájház üzemeltetése tárgyában

Amelyet megkötöttek egyrészről

A Bükk Nemzeti Park Igazgatóság (Eger, Sánc u. 6.), képviseli: Grédics Szilárd igazgató, mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről

.....(név), .....(cím), .....(adószám),  
mint bérlő (továbbiakban: **Bérlő**), a mai napon az alábbi feltételek mellett.

### I. A bérleti jogviszony tárgya:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező, Bérbeadó vagyongazdálkodásban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban a **Hollókő 411 hrsz. alatt létesült Hollókői Tájházat és szálláshelyet magába foglaló ingatlant üzemeltetés céljából.**
2. Bérlő az épületet kizárólag szálláshelyként és kiállítóhelyként üzemeltetheti.
3. Az 1. pontban körülírt épülettel együtt Bérbeadó a Bérlő használatába adja az abban található felszerelési és berendezési tárgyakat, melyeket Bérlő a szerződés megkötése után az ingatlan birtokba vétele előtt leltár szerint átvész, azokat a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a Bérbeadó részére visszaszolgáltatni.
4. 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 köteles Bérbeadót minden év **november 30-ig** tájékoztatni a következő évre megállapított szállásdíj és belépőjegy összegéről valamint a létesítmény nyitva tartási rendjéről.
2. A kiállítás nyitva tartási rendjével kapcsolatban minimum követelményként szabjuk meg a következőket:
  - a. Március 1. és október 31. között, csütörtöktől vasárnapig valamint ünnep- és munkaszüneti napokon 10.00 órától 16.00 óráig a nyitva tartást Bérlőnek biztosítani kell;
  - b. A téli szezonban a nyitva tartási rendet a Bérlő igény szerint alakíthatja ki.

3. Bérelőnek a Bérbeadó képviselője által kísért látogatóknak ingyenes belépést kell biztosítania.
4. A Tájházban működő néprajzi-, tájtörténeti kiállítás módosítására csak Bérbeadóval előzetesen történt egyeztetés után kerülhet sor.
5. A szálláshely befogadóképessége 4 fő, ezt meghaladó vendégszám elhelyezésére lehetőség nincs.
6. Bérelőnek Bérbeadó dolgozói részére igény szerint, előzetes egyeztetés után szálláshelyet kell biztosítania a Bérbeadó által megszabott áron.
7. Bérbeadó az ingatlanra vagyontörlesztési szerződést köt, Bérelő személy- és balesetbiztosítási szerződés megkötésére jogosult.
8. A nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet előírja a név feltüntetését (7. §.), a házirend elhelyezését (12. §.), a vendégek nyilvántartását (15. §.), részletezi a belső vendég nyilvántartás tartalmi követelményeit (17.§.).  
Mindezen jogszabályban foglalt kötelezettségek teljesítése a Bérelőt terheli.

### **III. A bérelt ingatlan használatáért teljesítendő ellenszolgáltatás**

#### **III. 1. Bérleti díj**

- a. Bérelő az átengedett bérleti jogért **bruttó .....Ft, azaz bruttó .....Forint** havi díjat fizet a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság részére. Az Igazgatóság fenti díjat előre, **tárgyhónap 15. napjáig** kibocsátott számla ellenében szedi be a Bérelőtől.
- b. A bérleti díj mértéke minden évben automatikusan emelkedik a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett inflációs ráta mértékével. Ezen túlmenő bérleti díj emelés kizárólag közös megegyezéssel, írásban, előzetes egyeztetés után lehetséges.

#### **III. 2. Egyéb ellenszolgáltatás**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az I. 1. pontban körülírt ingatlan használatáért Bérelő a bérleti díjon felül a következő ellenszolgáltatásokkal tartozik:

1. A Tájház környezetének folyamatos gondozása.
2. A tevékenységi kör csak az Bérbeadó hozzájárulásával változtatható meg.
3. Az üzemeltetéshez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése a Bérelő feladata. Az ezzel járó összes költség őt terheli.
4. A létesítmény nyitva tartási idejének, a szolgáltatás árának meghatározása a Bérelő feladata, azonban erről tájékoztatnia kell a Bérbeadót.
5. A keletkező hulladék és szemét kezelése, elszállíttatása a Bérelő kötelessége.
6. A bérelő szelektív hulladékgyűjtésre kötelezett.
7. Az üzemeltetésre átvett terület és építmény tisztántartása, szükség szerinti takarítása.
8. Az építmény és környezetének karbantartásáról, állagának megóvásáról a Bérelő köteles saját költségén gondoskodni.
9. Az épület használatával járó közüzemi díjak és rezsiköltségek teljes egészében a Bérelőt terhelik.
10. A Bérelő saját költségén köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, nyílászáróinak karbantartásáról, pótlásáról.

## 1. sz. melléklet

11. Minden év augusztusának első péntekjétől számított 2 hétre, ezen felül minden naptári évben előzetes egyeztetés alapján további 1 hétre a szálláshelyet térítésmentesen a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság számára biztosítani kell.
12. Bükk Nemzeti Park Igazgatóság által rendezett hollókői rendezvény kapcsán évi 1 alkalommal 1 napra a teljes ingatlant a Bérbeadó, illetve annak értesítése nyomán a Vidékfejlesztési Minisztérium rendelkezésére kell bocsátania a Bérbeadó igénye szerint.
13. A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérlo kéthavi bérleti díjnak (azaz ..... forintnak) megfelelő összeget jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül banki átutalás útján óvadékként átad a Bérbeadó számára.
14. A Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a Bérlo jelen szerződésben szabályozott, nem szerződésszerű teljesítése (így különösen a bérlemény rongálása miatt megnyíló fizetési kötelezettség, vagy a bérleti díj határidőre meg nem fizetése) esetén a Bérbeadó jogosult az óvadékból, annak erejéig közvetlenül kielégítést nyerni. Az óvadékból történő kielégítésről a Bérlot értesíteni kell.
15. A Felek megegyeznek abban, hogy a Bérbeadó az óvadék tárgyát jogosult felhasználni, azzal rendelkezni, azonban a követelés esedékessé válásáig köteles azzal egyenértékű fedezetet nyújtani.
16. A Bérbeadó az óvadékból történő kielégítés gyakorlása után ésszerű határidőn belül köteles elszámolni a Bérlovel. A Bérlot az óvadék után kamat nem illeti meg.
17. A Bérbeadó az óvadékból történő kielégítését követően követelheti, hogy a Bérlo az óvadékot a kielégítéstől számított legkésőbb 15 napon belül pótolja vissza.
18. Az üzemeltetési jog harmadik fél részére nem adható át.
19. Jogutód nélküli átalakulás esetén a szerződés érvényét veszti.

### III. 3. Felújítás

Felek megállapodnak abban, hogy az épület felújításáról a Bérbeadó köteles gondoskodni.

### IV. A szerződés időtartama

Felek jelen szerződést határozott időre, **2012. február 1-től 2016. december 31-ig** terjedően kötik meg. Bérlo 2012. február 01-től kezdődően jogosult birtokba venni az épületet.

### V. A szerződés megszűnésének jogszabályban nem szabályozott esetei

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés indoklás nélkül, hat hónapos felmondási idővel mondható fel mindkét fél részéről.
2. Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést
  - a. a III. 1. pont és a III. 2. pontban meghatározott ellenszolgáltatás teljesítésének elmulasztása esetén,
  - b. az épület nem rendeltetésszerű használata esetén,
  - c. ha a Bérlo a jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
  - d. ha a Bérlo az épületet megrongálja, vagy
  - e. a Bérlo az ingatlan szálláshelyként történő üzemeltetésével felhagy, illetve

## 1. sz. melléklet

- f. a III. 2. pont 13., illetve 17. bekezdésében foglalt kötelezettségének nem tesz eleget.
3. Bérbeadó a III. 1. pontban írt ellenszolgáltatás teljesítésének elmulasztás esetén csak akkor élhet az azonnal felmondás jogával, ha írásban 15 napos póthatáridőt tűzött ki a teljesítésre. A póthatáridő eredménytelen elteltével az azonnali hatályú felmondás jogát Bérbeadó gyakorolhatja.
4. A szerződés felmondása vagy egyéb okokból történő megszűnése esetén Bérbeadó cserhelyiség biztosítására nem köteles.

### VI. Rezsiköltség elszámolása

Bérlő köteles a víz és áramellátásért felelős közüzemi szolgáltató gazdálkodó szerveknél kezdeményezni a számlafizető nevének, címének átírását saját nevére és a továbbiakban a nevére megküldött számlákat határidőben kiegyenlíteni.

### VII. Egyéb megállapodások

1. Bérlő minden az I. 2. pontban megjelölt tevékenységen kívül egyéb szolgáltatási és kereskedelmi tevékenységet csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával folytathat az ingatlanon.
2. A Bérlő a reklám és PR tevékenységet előzetesen egyeztetni köteles a Bérbeadóval.
3. Felek megállapítják az épület megtekintése után, hogy az a szerződés megkötésekor kifogástalan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és azt a Bérlő jelen szerződés megszűnésekor köteles az átvételkori állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni.
4. Bérlő köteles az épületet tisztán tartani tekintettel arra, hogy az védett természeti területen található, továbbá a környezetvédelmi, természetvédelmi, talajvédelmi, szennyvízvédelmi előírásokat maradéktalanul betartani.
5. Bérbeadó képviselőjeként Dr. Molnár Tibor vagyongazdálkodási igazgatóhelyettes jogosult a használatot a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.
6. Az épület alhasználatba sem ingyenesen, sem visszerhesen nem adható. Az ingatlanon beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhetők. Bérbeadó semmiféle előzetes hozzájárulása nélkül végzett értéknövelő beruházás értékét Bérlő részére nem köteles megtéríteni. Bérlő a beruházási, bővítési munkálatokat csak a Bérbeadó végleges, írásban történt hozzájárulása után kezdheti meg.
7. Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben Bérlő vagy a szállóvendégek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
8. Bérlő az épületet a birtokba lépéstől a szerződés megszűnéséig folyamatosan birtokolja, azt követően köteles annak kulcsait haladéktalanul visszaszolgáltatni.

9. A szálláshely üzemeltetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérló kötelessége.
10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezései az irányadóak a kincstári vagyon kezelésére vonatkozó jogszabályokban és szabályzatokban foglalt eltérésekkel.
11. Szerződő felek magukra nézve kötelezőnek fogadják el, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzéséről szóló 2190/2002. (VI. 21.) Korm. határozat alapján az Állami Számvevőszék, illetve a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal is jogosult ellenőrizni a rendelkezésükre bocsátott költségvetési pénzeszközök szerződésszerű felhasználását.
12. Felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket egyeztetéssel kísérlik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat a az Egeri Városi Bíróság, illetve pertárgy értékétől függően a Heves Megyei Bíróság kizárólagos illetékességének.

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

Eger, 2012. február 1.

.....  
Grédies Szilárd igazgató  
Bérbeadó

.....  
Bérló