

lkt.sz.:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről, mint **Bérbeadó**:

Neve: **Ipoly Erdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Képviseli: Kiss László vezérigazgató
Címe: 2660 Balassagyarmat, Bajcsy-Zs. u. 10.
Telefonszáma: 35/300-769, Fax: 35/301-424
Adószáma: 11202983-2-12
Cégjegyzékszám: Cg. 12-10-001520
Bankszámla száma: OTP Bank Nyrt. 11741017-20034766-00000000

másrészről, mint **Bérbevevő**:

között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

Bérbeadó a **Nagyirtáspusztai állomásépületet** vállalkozó bevonásával kívánja működtetni.

1. Bérbeadó 2024. április „ ” napjától határozatlan időre, bérbe adja, Bérbevevő pedig bérbe veszi a, Nagyirtáspusztai állomásépület helyiségeit, annak tartozékait, berendezéseit állomásépület és büfé, bolt **üzemeltetés** céljából. Bérbeadó ezen kívül lehetőséget biztosít az épületen kívül ideiglenes elárúsító hely létesítésére a 4. pontban részletezett elszámolás szerint a 8. pontban részletezett módon.
2. A bérlet tárgya
 - Nagyirtáspusztai állomásépület, 119, 61 m² és a mellékelt (1. melléklet) helyszínrajz szerinti külső körlet.

A helyiségek berendezéseit Bérbevevő leltári nyilvántartás alapján átveszi és azokért leltári felelősséget vállal. Az erről készült átadás-átvételi jegyzőkönyv a bérleti szerződés 2. sz. mellékletét képezi.

Az átadás-átvétel elválaszthatatlan részét képezi az egyes berendezésekre szóló üzemeltetési, karbantartási és veszélyelhárító szabályzat (3. sz. melléklet), mely tartalmaz minden olyan előírást, követelményt melynek betartásával a bérlemények helyiségei, eszközei rendeltetésszerűen üzemeltethetők.

A Bérbevevő vállalja az alábbi feladatok elvégzését:

- az Állomásépület szolgáltatásainak biztosítása;
- minimum a mindenkor érvényes egyeztetett menetrend szerinti menetrendi időszakban (első vonat érkezésétől, az utolsó vonat indulásáig a Nagyirtáspuszta állomáson)
- a kereskedelmi egység, büfé (erdei bolt) működésének biztosítása;

- mellékhelyiségek nyitva tartása, Bérbevevő jogosult térítéstért a látogatók rendelkezésére bocsátani.
 - az üzemeltetéshez átadott épületek, területek, eszközök a jó gazda gondosságával való kezelése, tisztán tartása, állapotuk megőrzése, karbantartása, különösen a 3 sz. melléklet (üzemeltetési szabályzat) szerinti munkák, illetve a Bérbeadóval közös bejárás, vagy a Bérbeadó értesítése alapján megállapított egyéb feladatok elvégzése;
 - az épületek, különösen a közösségi helyiségek, kiemelten a mellékhelyiségek takarítása, higiénikus állapotban való tartása;
 - az Állomásépület belső és külső területének karbantartása, a zöldfelületek folyamatos gondozása (fűnyírás, gereblyezés, öntözés, stb.), járófelület tisztántartása, bekötőút karbantartása, vízvezető árok tisztántartása mellékelt helyszínrajz szerint (1 .melléklet) szeméthyűjtők szükség szerinti, de legalább két naponkénti ürítése, parkolóhelyek tisztántartása
 - az időszakos, tervezett és egyeztetett felújítások, felülvizsgálatok elvégeztetése és a szükséges anyagok beszerzése Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján;
 - életvédelmi relék működésének és a menekülési útvonalakat jelző irányfények, tűzvíz tároló előírásnak megfelelő felülvizsgálata, dokumentálása.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Nagyirtáspusztai állomásépület 2024. évi bérleti díja Ft+ Áfa hó, továbbiakban előző évi KSH inflációval történő emelés, amely a Bérbeadó kiközlése alapján hatályosul. Bérbevevő a bérleti díjat a számla keltétől számított 15 napon belül köteles Bérbeadóknak átutalni, vagy a Nagymarosi Erdészet pénztárába befizetni.
 4. Az Állomásépületben lévő kereskedelmi egységben (erdei bolt) Bérbevevő saját felelősségére és javára szerzi be és értékesíti a termékeket, azonban a tervezetten beszerzésre kerülő termékeket és a termékek értékesítéséhez szükséges eszközök arculatát Bérbevevővel előzetesen egyezteti. Felek rögzítik, hogy az értékesítendő termékeknek igazodniuk kell a kirándulók igényeihez, az egészséges életmódra való tekintettel.
 5. A bérlet fennállása alatt a bérlemények működtetésével kapcsolatban felmerülő költségek, közüzemi díjak (tisztálkodó- és takarítószer, mosatás stb.) a Bérbevevőt terhelik. A hulladék, a Nagyirtáspusztán keletkező szennyvíz előírás szerinti kezeléséről, elszállításáról, dokumentálásáról Bérbevevő köteles gondoskodni. Bérbevevő köteles továbbá az előírás szerinti rágcsló irtásról, annak dokumentálásáról gondoskodni.
 6. A Bérbeadó hozzájárul, hogy a Bérbevevő a bérlemény szolgáltatásait igénybe vevő vendégek számára – a közegészségügyi szabályok betartása mellett – étel- és italfogyasztást, a kulturált vendéglátás szabályai szerint, saját számlájára, kockázatára és felelősségére A szolgáltatás nyújtással kapcsolatban valamennyi közvetett költség Bérbevevőt terhelik.
 7. Bérbevevő – Bérbeadóval egyeztetett és általa jóváhagyott módon - a bérlemények jellegéhez és profiljához kapcsolódó kiegészítő szolgáltatás nyújtására, kereskedelmi tevékenység végzésére, illetve programszervezésre jogosult, illetve külön díjazás ellenében az épületen kívül, az épületben esetlegesen meg nem valósítható szolgáltatás nyújtása érdekében ideiglenes elárusítóhely kialakításra jogosult. A szolgáltatások között figyelembe kell venni a térség természeti és kulturális értékeinek védelmét, az erdő- és vadgazdálkodás szempontjait, az Ipoly Erdő Zrt. aktuális területhasználati szabályait,

- valamint előtérbe kell helyezni a helyi vidéki lakosság megélhetésének elősegítését. A szolgáltatásnak illeszkedni kell az egészséges életmódhoz.
8. Bérbevevő vállalja, hogy a Bérbeadó által biztosított turisztikai és egyéb tartalmú kiadványokat, térképeket, termékeket kötelezően terjeszti, árusítja.
 9. A látogatószám növelése érdekében Bérbevevő jogosult – a Bérbeadóval egyeztetett és általa jóváhagyott - marketing/PR tevékenységet folytatni. A teljesség igénye nélkül például: kiadványt szerkeszteni és terjeszteni, nyomtatott és elektronikus médiumokban hirdetést, nyereményakciót, banner –t elhelyezni, honlapot/közösségi oldalt működtetni, azonban kizárólag a Bérbeadó által elfogadott arculat felhasználásával és vele lefolytatott előzetes egyeztetés, jóváhagyás után.
 10. A bérlemények vonzerejének növelése érdekében Bérbevevőnek jogában áll – a Bérbeadóval egyeztetett és általa jóváhagyott – fejlesztéseket végezni. A tervezett fejlesztések feltételeit Felek külön megállapodásban rögzítik.
 11. Bérbevevő köteles a jelen szerződésben elvállalt feladatok teljesítéséhez szükséges személyi feltételeket, továbbá a rendelkezésre nem bocsátott, de az elvárt színvonalú működtetéshez szükséges tárgyi eszközöket biztosítani. Ennek keretében kizárólag csak, szakmai követelményeknek megfelelő az előírt vizsgákkal, képesítéssel bíró személyzet alkalmazhat. Ezen szabály megszegéséért, annak jogkövetkezményeiért teljes felelősség terheli.
 12. Bérbevevő felelős a bérlemény üzemeltetése során az általa ellátott tevékenységre vonatkozó jogszabályi, hatósági előírások betartására, betartatására. Köteles a szakmai előírásokat, útmutatásokat, illetve szabványokat megismerni, az esetleges jogszabályi változásokat folyamatosan figyelemmel kísérni és azokat maradéktalanul betartani és a teljesítésben közreműködők általi betartásáról is gondoskodni. Különös tekintettel köteles gondoskodni a működtetés során a vendéglátásra és kereskedelemre vonatkozó szabályok betartásáról.
 13. A bérlemény állandó és megfelelő védelme és őrzése a Bérbevevő kötelezettsége és felelőssége. A rendkívüli eseményeket haladéktalanul jelenteni kell a Bérbeadónak.
 14. Bérbeadó köteles a bérlemények üzemképes állapotának fenntartásához elengedhetetlen infrastrukturális és egyéb feltételeket biztosítani és az azzal kapcsolatos költségeket viselni. Ennek megfelelően Bérbevevő szakszerűen ellátott karbantartási feladatai esetén bekövetkező meghibásodás vagy üzemképtelen állapot esetén is Bérbeadót terhelik az alábbi eszközök pótlása és annak költségei:
 - külső elektromos hálózat;
 - a természetes elhasználódás eredményeként pótlendő eszközök cseréje, mint például, a teljesség igénye nélkül: épületgépészet, elektromos hálózat és világítótestek, a 2. sz. mellékletben szereplő tételek, abban az esetben, ha az a működés elengedhetetlen feltétele
 15. Bérbeadó jogosult – a szerződés tartalmával összefüggésben – az ingatlan, valamint az azon található felépítmények, azok berendezéseinek működtetését, állapotát bármikor ellenőrizni, és észrevételeit, kifogásait írásban és szóban megtenni.
 16. Bérbeadó jogosult a médiában a bérleményekkel kapcsolatban nyilatkozni.
 17. A bérleményekben tömegkommunikációs és filmfelvétel céljából tervezett forgatásra kizárólag Bérbeadó jogosult megállapodást kötni. A szerződéskötéshez szükséges a Bérbevevő előzetes írásbeli hozzájárulása is. Felek megállapodnak továbbá abban is,

hogy Bérbeadó köteles a forgatás következtében kieső árbevételt a Bérbevevő részére megtéríteni.

18. Bérbevevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben elvállalt feladatok teljesítéséhez szükséges szakmai követelményekkel, vizsgákkal, képesítéssel bíró alkalmazott/akk/al rendelkezik.
19. Az átadás-átvétel időpontjától kezdődően a Bérbevevőt felelősség terheli a számára az átadási jegyzőkönyv alapján átadott eszközökért. Bérbevevő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó Leltári Szabályzata alapján a kijelölt időpontban leltározásra kerül sor és vállalja, hogy abban közreműködik.
20. A bérlemények rendeltetésszerű és a szerződésnek megfelelő használatát és Bérbevevő tevékenységét e szerződés fennállása alatt Bérbeadó bármikor jogosult ellenőrizni. Bérbevevő köteles minden feltételt biztosítani és minden információt megadni ahhoz, hogy Bérbeadó a használatot ellenőrizni tudja. Bérbeadó jogosult Bérbevevő részére utasításokat adni, azok teljesítését a vendéglátás színvonalának emelése érdekében meghatározott időpontra elrendelni. Bérbevevő jogosult ehhez kapcsolódóan a nem szakszerű, nem alkalmazható utasítás ellen kifogást emelni, illetve szóban vagy írásban felhívni Bérbeadó figyelmét annak alkalmatlan voltára.
21. A Bérbevevő munkája teljesítése során köteles betartani a munkavédelmi, közegészségügyi, tűzrendészeti és vagyonvédelmi előírásokat. A munkavégzés során esetlegesen bekövetkezett károkért, balesetekért kizárólagos felelősséggel tartozik. Bérbevevő kiemelt felelőssége a közösségi helyiségek, kiemelten a mellékhelyiségek takarítása, higiénikus állapotban való tartása.
22. Bérbeadó tájékoztatja a Bérbevevőt, hogy a bérleményekre használatbavételi engedéllyel, rendelkezik. A Bérbevevő a szerződésben felsorolt szolgáltatások teljesítéséhez szükséges egyéb engedélyek beszerzéséről saját költségén köteles gondoskodni. Az ebből eredő esetleges hiányokért felelősséget vállal.
23. Bérbeadó a Bérbevevő tevékenységéért felelősséget nem vállal. Bérbeadó az 4. sz. melléklet szerinti biztosításokkal rendelkezik. A Bérbevevő kijelenti, hogy a melléklet második részében megfogalmazott biztosításokat a saját nevében megköti.
24. Felek jelen szerződést alulírott naptól számított határozatlan időtartamra. Felek bármelyikének kezdeményezésére 6 havi felmondási idővel, illetve közös megegyezés esetében ettől eltérő felmondási idővel a szerződés felmondható.
A felmondást írásban, az átvételt igazolható módon kell a másik félhez eljuttatni.
25. Felek jogosultak a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha bármely Fél súlyos szerződésszegést követ el.
Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha
 - a) Bármely Fél magatartása, tevékenységének gyakorlása a másik Fél érdekeit, hírnevét sérti vagy a szálláshely működését veszélyezteti;
 - b) Bármely Fél a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit nem, vagy nem megfelelően látja el, és a hibákat a másik Fél erre vonatkozó felszólítása ellenére nem javítja ki;
 - c) Bármely Fél a jelen szerződésből fakadó bármilyen fizetési kötelezettségével késedelembe esne, és kötelezettségét a másik Fél erre vonatkozó felszólítása ellenére nem teljesíti;

- d) Bármely Fél a jelen szerződésből eredő kötelezettségeit nem a jogszabályi előírások betartásával, így különösen valamilyen hatósági engedély hiányában végzi;
- e) Kiderül, hogy Bármely Fél a jelen szerződés megkötését megelőzően a szerződés létrejötte érdekében, illetőleg a szerződés tartama alatt bárminemű hamis információt szolgáltatott a másik Fél részére. A szerződés megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni. Az elszámolás során Bérbevevő a részére átadott vagyontárgyakat köteles az átadás-átvételkor felvett leltárnak megfelelően Bérbeadó birtokába visszabocsátani. Bérbevevő a hiányzó, valamint a meglévő, de a természetes elhasználódásból eredő avuláson kívüli hibás vagyontárgyakért kártérítési felelősséggel tartozik és köteles Bérbeadó részére a vagyontárgy pótlásához, illetőleg javításához szükséges összeget megfizetni.
26. Bérbevevő a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant albérletbe nem adhatja, annak használatát másnak át nem engedheti, a jelen szerződésből eredő jogait másra át nem ruházhatja.
27. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a Bérbevevő tartozik az átvételkori állapotnak (esetleges átalakításról szóló külön megállapodásnak) megfelelően visszaadni a bérleményeket. Amennyiben a Bérbevevő ezt elmulasztaná, úgy a helyreállítási, pótlási munkákat a Bérbeadó jogosult a Bérbevevő költségére elvégeztetni és azt a Bérbevevőn behajtani. Felek az átvételi állapotot jegyzőkönyvben rögzítik (2. sz. melléklet).
28. A Bérbevevő kifejezetten lemond – a törvény által lehetővé tett körben – arról, hogy az **Ipoly Erdő Zrt.** vezető tisztségviselőjével szemben a jelen szerződéssel összefüggésben bármilyen kártérítési vagy egyéb igényt érvényesítsen. Az **Ipoly Erdő Zrt.** vezető tisztségviselői erre a felelősségkorlátozásra közvetlenül hivatkozhatnak.
29. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezési az irányadók.
30. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő vitás kérdéseiket elsősorban tárgyalásos úton kívánják rendezni. Amennyiben megegyezés nem lehetséges, a Felek értékhatártól függően alávetik magukat a Balassagyarmati Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

Balassagyarmat, 2024.

Bérbeadó

Bérbevevő

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Helyszínrajz
2. sz. melléklet: Vagyonleltár
3. sz. Üzemeltetési és karbantartási szabályzat
4. Biztosítások