

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amelyet megkötöttek egyrészről

az **Állami Ménesgazdaság Szilvásvár** (statisztikai azonosítója: 15328883-0143-312-10, székhely: 3344 Szilvásvár, Egri út 16., adószáma: 15328883-2-10, számlaszáma: Magyar Államkincstár 10035003-01740307-00000000, képviseli Cseri Dávid ménesigazgató), mint **bérbeadó** (továbbiakban: bérbeadó),

másrészről

.....(székhely:, adószám:,
cégjegyzékszám:, 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 **Tápiószentmárton, belterület 906. hrsz. és 907. hrsz.-on elhelyezkedő lovasbázist.**
2. Bérlő a lovasbázist kizárólag eredeti rendeltetése szerinti céllal üzemeltetheti saját üzleti kockázatára.
3. Az 1. pontban körülírt létesítménnyel együtt a bérbeadó a bérlő használatába adja az abban található felszerelési és berendezési tárgyakat (1. számú melléklet), melyeket bérlő a szerződés megkötése után az ingatlan birtokbavétele előtt leltár szerint átvesz, azokat a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó részére visszaszolgáltatni.
4. Bérbeadó jogszavatosságot 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 szerződő felek lényegesebb jogai és kötelezettségei

a) A bérlő jogai és kötelezettségei

1. A bérlemény üzemeltetéséhez kapcsolódó közüzemi szolgáltatások díját a bérleti díj nem tartalmazza, azokat a bérlő utólag, számla alapján fizeti meg.

A villamos energia, gáz és vízdíjak továbbszámlázása a közüzemi szolgáltatók által a bérbeadó felé kiállított számlák alapján történik.

A bérlemény átadásának napján felek jegyzőkönyvet (jelen szerződés 2. számú melléklete) vesznek fel a bérleményben található mérőórák állásairól.

2. A bérleményben keletkezett hibák kijavításáról, a terhére eső kár helyreállításáról a bérlő köteles gondoskodni. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a szükséges munkákat a bérbeadó végezteti el a bérlő költségére. Bérlő a létesítményen - a természetes elhasználódásból adódó feladatokon kívül - szükséges állagmegóvási, karbantartási munkákat, takarítást, szemét elszállítását folyamatosan elvégzi. A rendeltetésszerű használatot és a karbantartási kötelezettség betartását a bérbeadó részéről feljogosított személy - a bérlő jelenlétében - bármikor ellenőrizheti.
3. Az üzemeltetéshez szükséges **engedélyek** beszerzése a bérlő feladata. Az ezzel járó összes költség a bérlőt terheli.
4. Az üzemeltetési jog harmadik fél részére nem adható át.
5. A bérlő saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény **berendezéseinek** állandó üzemképes állapotáról.
6. A bérlemény üzemeltetéséhez szükséges **biztonságtechnikai**-, munkavédelmi felülvizsgálatok elvégztetése és a hibák kijavítása a bérlő feladata.

b) A bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. A bérlet I. 4. pontban írt feltételeit biztosítani köteles.
2. A bérlemény felújításáról a bérbeadó köteles gondoskodni.
3. A szerződés megkötése előtt a szerződéskötés jogszabályban foglalt feltételeit ellenőrizni, a III. 4. pont alapján az óvadék letételét megkövetelni.

III. A bérelt ingatlan használatáért teljesítendő ellenszolgáltatás

1. A bérlő köteles **bruttó- Ft/hó**, azaz **bruttó forint/hó** bérleti díjat fizetni. A bérleti díjat a bérbeadó havonta számlázza ki, tárgyhónapot követő hó 5. napjáig.

Bérlő a bérleti díjat és az áthárított közüzemi szolgáltatási díjakat a számla keltét követő 10. napig köteles átutalással megfizetni.

A bérleti díj és egyéb rezsiköltség 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.

2. A bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti díj mértékét minden évben január 1-től bérbeadó jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megemelni a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett **inflációs ráta** mértékével.

3. A **közüzemi díjak (áram, víz, gáz)** számlázása **utólag** történik a tényleges felhasználás alapján, a II. a) 1. pont szerint.
4. A bérelő a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek megfizetése biztosítékaul a bérbeadónak jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **egy havi bérleti díjnak (bruttó- Ft, azaz bruttó forint)** megfelelő összegű **óvadékot** köteles átutalni, a bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10035003-01740307-00000000 számlaszámára.
5. A felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy bérelő jelen szerződésben szabályozott, nem szerződésszerű teljesítése (így különösen a bérlemény rongálása miatt megnyíló fizetési kötelezettség, vagy a bérleti díj, illetve a rezsiköltség határidőre meg nem fizetése) esetén a bérbeadó jogosult az óvadékból, annak erejéig közvetlenül kielégítést nyerni. Az óvadékból történő kielégítésről a bérelőt értesíteni kell.
6. A felek megegyeznek abban, hogy a bérbeadó az óvadék tárgyát jogosult felhasználni, azzal rendelkezni, azonban a bérelő követelésének esedékessé válásaig köteles azzal egyenértékű fedezetet nyújtani.
7. A bérbeadó az óvadékból történő kielégítés gyakorlása után ésszerű határidőn belül köteles elszámolni a bérelővel. A bérelőt az óvadék után kamat nem illeti meg.
8. A bérbeadó az óvadékból történő kielégítést követően követelheti, hogy a bérelő az óvadékot a kielégítéstől számított legkésőbb 15 napon belül pótolja vissza.

IV. A szerződés időtartama

Felek jelen szerződést **2026. március 15. napjától 2027. március 14. napjáig kötik.**

V. A szerződés megszűnésének jogszabályban nem szabályozott esetei

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 üzemeltetési 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,
 - 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 a bérleményt 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. Bérbeadó jogosult jelen szerződést minden indokolási kötelezettség nélkül legkevesebb 30 napos felmondási határidővel felmondani. 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 kézbesíttetnek tekinteni.
4. Bérlo a bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén élhet a rendkívüli felmondás jogával.

VI. Rezsiköltség elszámolása

Bérlo köteles a felmerülő közterhek, közüzemi- és rezsiköltségek jelen szerződés szerinti megfizetésére.

VII. Egyéb jogosultságok és kötelezettségek

1. A bérlo reklám és PR tevékenységét előzetesen egyeztetni köteles bérbeadóval.
 2. Felek megállapítják a létesítmény megtekintése után, hogy az a szerződés megkötésekor kifogástalan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és azt a bérlo jelen szerződés megszűnésekor köteles az átvételkorinak megfelelően visszaszolgáltatni.
 3. Bérlo tudomásul veszi, hogy jelen bérleti jogviszony során a bérbeadó képviselője jogosult a használatot a bérlo süükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni, amelynek során a bérbeadó a hatályban lévő ellenőrzési eljárási rendet jogosult alkalmazni. Bérlo kijelenti, hogy a bérbeadót teljes egészében tájékoztatta a bérbeadónál hatályban lévő ellenőrzési eljárás rendjéről.
- a) A bérbeadó megbízásából tulajdonosi ellenőrzést végző személy jogosult:
- a bérlemény helyiségeibe 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 bérlo vezetőjétől vagy az üzletvezetőtől és bármely alkalmazottjától–írásban vagy szóban felvilágosítást, tájékoztatást, információt, nyilatkozatot kérni,
 - süükség esetén a bérlo vizsgálatát előzetes értesítés nélkül is – a megbízólevele bemutatásával – megkezdeni.
- b) A bérbeadó megbízásából ellenőrzést végző személy köteles:
- jogait oly módon gyakorolni, hogy a bérlo tevékenységét és rendeltetésszerű működését a lehető legkisebb mértékben zavarja,

- tevékenységének megkezdéséről – amennyiben azt nem előzetes értesítés nélkül végzi – a bérlet az ellenőrzés megkezdése előtt legalább nyolc nappal tájékoztatni, és megbízólevelét az ellenőrzés megkezdésekor bemutatni,
- megállapításait tárgyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalni és a jelentéstervezetet, valamint a végleges – az el nem fogadott észrevételek indokait is tartalmazó – jelentést a bérletnek megküldeni.

c) A bérlet vezetője, illetve dolgozója jogosult:

- az ellenőrző 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 bérlet 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, javaslati alapján tett intézkedéseiről a bérbeadót tájékoztatni.

4. A bérlet 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 bérlet csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának beszerzése után kezdheti meg. Az elvégzett munkákat, azok értékét a bérletnek bizonylatokkal kell igazolnia, és azokat, továbbá a munkák megvalósulását a bérbeadó a helyszínen is bármikor ellenőrizheti.

5. Ha a bérlet berendezéseiben a bérlet magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérletől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

Ha a kár a természet védelmére vonatkozó jogszabályok, egyedi hatósági előírások megszegéséből adódik, úgy bérlet szerződésszegésért való felelősségére, valamint a kártérítés mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:535 §, fokozott veszéllyel járó tevékenységre vonatkozó szabályait, valamint a Természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 81.§-át kell alkalmazni. bérlet felel azért a kárért is, amely a saját, illetve alkalmazottjának, képviselőjének, tagjának magatartása következtében állott be, illetve amennyiben kötelezettsége teljesítéséhez, illetve joga gyakorlásához más vesz igénybe, annak magatartásáért felelős.

6. Bérlet a bérlet bérbeadási szerződés megkötésétől (birtokbavételtől) annak megszűnéséig folyamatosan birtokolja, azt követően köteles annak kulcsait haladéktalanul visszaszolgáltatni.

7. Jogutód nélküli átalakulás esetén a szerződés megszűnik.
8. Szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy az Állami számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5.§ (5) bek. alapján az Állami Számvevőszék, illetve a Kormányzati ellenőrzési hivatalról szóló 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján pedig a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal is jogosult ellenőrizni a költségvetési pénzeszközök szerződésszerű felhasználását. Minderre és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 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.
9. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleményt és a bérelő tevékenységét rendszeresen ellenőrzi, melyhez hatóságok közreműködését is igénybe veheti.
10. Bérelő köteles túrni az ingatlan, az épületek és helyiségek, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.
11. 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.
12. A Bérelő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti átlátható szervezetnek minősül, továbbá a jogszabály 11. § (12) bekezdésének értelmében a bérbeadó a bérleti jogviszonyt kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
13. Az Bérelő és a Bérbeadó kizárólag a jelen szerződés tárgyát képező tevékenység teljesítésével összefüggésben, szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezeli a számára hozzáférhetővé tett személyes adatokat. Az Eladó és a Vevő adatkezelése a jelen szerződésben foglalt cél eléréséhez szükséges mértékig terjed. Az Eladó és a Vevő az adatkezelést az adatvédelemre vonatkozó jogszabályi előírások, így különösen:
 - a) az Európai Parlament és a Tanács (Eu) 2016/679 Rendeletének (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban GDPR), valamint
 - b) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (a továbbiakban: Infotv.), továbbá
 - c) az ezeken alapuló belső adatkezelési rendjének betartásával végzi.

14. A bérlo köteles a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdés a) pontja alapján a bérleti jogviszony fennállása alatt eleget tenni a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségnek.

15. Bérlo köteles bérbeadót haladéktalanul értesíteni:

- a bérleményt fenyegető veszélyről,
- beállott kárról,

16. Bérlo vállalja, hogy az átengedett vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

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

18. 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.

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 irányadók.

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

Szilvásvár, 2026. március „ „

.....
Bérbeadó

.....
Bérlo

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Szilvásvár, 2026. március „ „

.....
Pénzügyi ellenjegyző