E/ - /2026.

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről

Név: **ÉSZAKERDŐ Zrt.**
Képviseli: ***Zay Adorján vezérigazgató***
Székhely: 3525 Miskolc, Deák Ferenc tér 1.
Cégjegyzékszám: 05-10-000135
Adószám: 11071596-2-05
Számlaszám: 10200139-27012190-00000000
mint Bérbeadó, (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név:
Képviseli:
Székhely:
Cégjegyzékszám:
Adószám:
Számlaszám:
mint Bérbevevő (a továbbiakban: **Bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező **Bózsva 015/12 hrsz**-ú, 6915 m^2 alapterületű, kivett vadászház megnevezésű ingatlant a rajta álló **Senyő Vendégház** elnevezésű épületegyüttessel, amelynek befogadóképesége 9 szoba, 19 ágy, a vendégházban található valamennyi berendezési és felszerelési tárggyal együtt a 7. pontban rögzítettek szerint, Bérlő által előzetesen megtekintett, jól ismert, nem kifogásolt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.
   A bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyakat a szerződés **1. sz. mellékletét** képező leltár rögzíti. A bérlemény telekhatárát a szerződés **2. sz. mellékletét** képező helyszínrajz ábrázolja.

2. Felek az 1. pont szerinti bérlemény bérleti díját **havi ……,-Ft + ÁFA** (azaz ……. forint + ÁFA) összegben határozzák meg.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a bérleti díjat havonta, az aktuális hónap 15. napjáig köteles Bérbeadó számlázása szerint Bérbeadó számlájára történő átutalással megfizetni. Az első havi díj a szerződés aláírását követően 8 napon belül esedékes Bérbeadó számlázása szerint.

4. Bérlő a bérleti jogviszonyból eredő összes fizetési kötelezettsége és az esetlegesen a bérleményben okozott károk megfizetésének biztosítékaként köteles 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 8 napon belül Bérbeadó számlájára átutalni óvadékként. Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből Bérlő hozzájárulása nélkül az esedékes követelését kielégíteni. 2 havi díjösszegű óvadéknak folyamatosan rendelkezésre kell állni a jogviszony fennállásáig. Az óvadék hozama Bérbeadót illeti. Az óvadék csökkenése vagy hiánya azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet. Az óvadékkal a jogviszony megszűnésekor el kell számolni.
5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti díjat jogosult évente felülvizsgálni és annak mértékét a KSH által közölt aktuális inflációs rátának megfelelő mértékben Bérlővel történő külön egyeztetés nélkül megemelni. A jogviszony kezdő időpontjára tekintettel az első emelés 2028. januárjában esedékes. A jogviszony határozatlan idejűségére tekintettel Bérbeadó jogosult 5 évente a bérleti díjat felülvizsgálni és az időközben bekövetkezett körülmény-változásokra tekintettel a bérleti díj emelését kezdeményezni. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj részét képezi a felépítmények és az általuk érintett ingatlan után Bérbeadó, mint tulajdonos által fizetendő építményadó összege.

A bérleményben végzett bérlői tevékenységgel kapcsolatos minden egyéb adó megfizetése a Bérlő kötelezettsége.
Felek ezért megállapodnak abban, hogy az építményadó mértékének, összegének emelkedése a bérleti díjnak az adó mértékének emelkedése időpontjával azonos időben történő Bérbeadó általi megemelését is jelenti. A helyi adó esetleges csökkenése a bérleti díjat nem csökkenti.
Amennyiben Bérlő a bérleti díj jelen pontban rögzített esetekben történő módosításával nem ért egyet, a díjemelést nem fogadja el, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.

6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a bérleti díjon kívül az ingatlan használatából eredő valamennyi költséget viseli, amely magában foglalja a közüzemi szolgáltatások biztosításával járó valamennyi díj, egyéb szolgáltatási költség, villamos energia, szemétszállítás, szennyvízszállítás, szennyvízkezelés, telefon, internet, televízió, tűzvédelmi, vagyonvédelmi távfelügyelet –, továbbá az esetlegesen felmerülő egyéb költségeket és a bérleményben folytatott tevékenység utáni adókat.
Bérbeadó jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a villamos energia, hulladékszállítás, a tűz és betörésvédelmi és a tv szolgáltatóknál, szolgáltatási szerződést kössön a bérlet időtartamára a saját nevére. Azon esetekben, ahol Bérbeadó a bérbeadás időpontjában kedvezőbb feltételű szolgáltatási szerződéssel rendelkezik, lehetőség szerint Felek a szolgáltatóknál közösen járnak el, hogy Bérlő ezzel a lehetőséggel a továbbiakban is élni tudjon (TV előfizetés, internet, vagyonvédelmi távfelügyelet).
A bérleti jogviszony megszűnése esetére pedig Bérlő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bérleményre általa kötött szolgáltatási szerződéseket a jogviszony megszűnését követő 8 napon belül megszünteti.

7. Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérlemény forrásfoglalás útján rendelkezik az ivóvízellátásra vonatkozóan vízjogi üzemeltetési és fennmaradási engedéllyel. A bérleti jogviszony fennállása alatt az üzemeltetési kötelezettség és annak költsége Bérlőt terheli. Bérlő köteles a hatósági engedélyben magát engedélyesként átíratni e körben Bérbeadó átadja Bérlő részére a meglévő hatósági iratokat. Bérlő kötelezettsége különösen a létesítmény üzemeltetése és az azzal kapcsolatos valamennyi kötelezettség teljesítése.
Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérlemény zárt szennyvíztartállyal rendelkezik, amelynek elszállítási költsége a bérlőt terheli. Ennek elmulasztásából eredő minden kárért Bérlő teljeskörűen felelős. Bérlő köteles az ingatlan vagyonvédelméről gondoskodni.

8. Bérbeadó fokozottan felhívja Bérlő figyelmét arra, hogy a bérelt ingatlan a Zempléni Tájvédelmi Körzet (ZTK) területén belül helyezkedik el és Natura 2000 kijelölésű terület, amely a bérlemény üzemeltetése, használata során külön engedélyek, kötelezettségek teljesítését követeli meg, amelyekről Bérlő köteles gondoskodni.
Bérlőt a hatósági engedély nélkül végzett tevékenységéből eredő bármely kárért, jogi következményekért, büntetésekért teljes felelősség terheli.
A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény valamennyi épületének, építményének az ingatlanon elhelyezkedő minden létesítménynek a burkolatok, ajtók, ablakok teljes körű karbantartása, pótlása, cseréje állagmegóvása, minden berendezés, tartozék, felszerelés javítása pótlása, cseréje, Bérlő kötelezettsége és költsége. Bérbeadó felhívja a Bérlő figyelmét arra, hogy a bérleményhez vezető út közforgalom számára nem nyitott, annak téli hó eltakarítása, síktalanítása, mivel Bérbeadó gazdálkodáshoz használt járművei részére ez nem szükséges, nem biztosított.
Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen, használni.
Bérlő a bérleményen átalakítási munkálatokat kizárólag Bérbeadóval előzetesen megkötött külön írásbeli megállapodás alapján végezhet, amely megállapodásban felek rögzítik az átalakítással kapcsolatos költségek viselésének elszámolásának feltételeit, szabályait.
Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett átalakítások, beruházások, felújítások ellenértéke megtérítését Bérlő Bérbeadóval szemben a jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén sem kártérítés, sem jogalap nélküli gazdagodás sem más egyéb jogcímen nem követelheti. Az ilyen munkákkal létrehozott érték Bérbeadó tulajdonába kerül.

Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti bérlemény megközelítését szolgáló Bózsva 015/13 és 016 hrsz-ú, Bérbeadó tulajdonában lévő utakat Bérbeadó gazdálkodási célból a bérleti jogviszony fennállása alatt is használhatja. Bérbeadó kijelenti, hogy az úton Bérlő és partnerei gépjárművel

történő közlekedését a jogviszony fennállása alatt eltűri és azt semmi módon nem akadályozza. Az utak karbantartási kötelezettsége Bérbeadót terheli azzal, hogy a Bérlő vagy partnerei járművei által esetlegesen okozott károkat Bérlő megtéríteni köteles.

9. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza és szavatol azért, hogy a bérelt dolog a szerződés előírásainak megfelel.

10. Bérbeadó jogosult Bérlő előzetes értesítése után a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a rendszeres karbantartás, állagmegóvás elvégzését ellenőrizni.

11. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, a használattal járó költségek, a bérleményben okozott esetleges kár ezek járulékai erejéig a Bérbeadót a Bérlőnek a bérleménybe elhelyezett tárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti meg.
Bérbeadó jogosult a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak visszatartására mindaddig, amíg Bérlő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

12. **A bérleti jogviszony 2026…….. napjától kezdődik és határozatlan időre szól.**

13. Felek bármelyike jogosult a bérleti szerződést indoklási kötelezettség nélkül írásban felmondani. A felmondási idő 60 nap.
Azonnali hatályú felmondási jog illeti meg Bérbeadót, ha Bérlő jelen szerződésben meghatározott fizetési vagy karbantartási kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, a bérleményben kárt okoz, továbbá a 8. pontban meghatározott esetben.

14. Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény vonatkozásában Bérbeadót, mint tulajdonost terhelő, Bérlő a bérlemény használatával összefüggő mulasztásokból eredő fizetési kötelezettségeket (helyi adó, esetleges bírság, büntetés, pl.: természet vagy környezetvédelmi, stb ...) Bérbeadó a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően Bérlő felé tovább számlázza.

15. Bérlő a bérleményt harmadik személy részére albérletbe nem adhatja, annak használatát másnak át nem engedheti.

16. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérlő a bérleményt tisztán, az átadáskori műszaki állapotban, berendezési és felszerelési tárgyaival együtt köteles Bérbeadó birtokába visszaadni.

17. Abban az esetben, ha Bérlő a jogviszony megszűnésekor birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, a jogtalan használat idejére a bérleti díj háromszorosát kitevő használati díj megfizetésére köteles.
Amennyiben Bérlő bérleti vagy használati díj fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Bérbeadó a Ptk. szerinti mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.

18. Bérlő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy jogszabály erre irányuló kötelezése esetén adatait és a szerződés tartalmát Bérbeadó nyilvánosságra hozza.

19. Felek kijelentik, hogy a jogviszonyból eredő vitáikat elsődlegesen peren kívül, tárgyalásos úton rendezik, de ennek sikertelensége esetére kikötik értékhatártól függően a Miskolci Járásbíróság vagy a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét.

20. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

21. Jelen szerződés aláírásával Felek megértették és tudomásul veszik, hogy
    - az ÉSZAKERDŐ Zrt. jelen szerződésben szereplő személyes adatokat jogos érdekek érvényesítése, a szerződés teljesítése, az ehhez szükséges kapcsolattartás biztosítása érdekében a 2016/679/EU rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) és f) pontja, a 2013. évi V. törvény 6:22.§-sal összhangban jelen szerződés megszűnésétől számított 5 év időtartamig kezeli,
    - a személyes adatokat az ÉSZAKERDŐ Zrt. vezető tisztségviselői, képviselője és azon munkavállalói, akik a szerződéssel kapcsolatos ügyintézés adatfeldolgozói ismerhetik meg,
    - jogszabály erre irányuló kötelezése esetén az ÉSZAKERDŐ Zrt. a szerződést és annak tartalmát a benne szereplő személyes adatokkal együtt nyilvánosságra hozza, tulajdonosi joggyakorló szervezet részére, annak felhívása szerint továbbítja,
    - a személyes adatokkal érintetteknek joga van kérelmezni a személyes adatokhoz való hozzáférést annak helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, tiltakozhat adatainak kezelése ellen, joga van adathordozhatósághoz és adatkezeléssel kapcsolatos jogainak sérelme esetén panaszt nyújthat be a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság felé.

    Adatkezeléssel kapcsolatos további információk az ÉSZAKERDŐ Zrt. honlapján elhelyezett Adatvédelmi tájékoztatóban találhatók.

21. Felek kijelentik, hogy jelen okirat megállapodásuk minden feltételét teljeskörűen tartalmazza.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Miskolc, 2026…….

ÉSZAKERDŐ Zrt.

.....	.....
Z a y Adorján	
vezérigazgató	ügyvezető
Bérbeadó képviselője	Bérlő képviselője