

Iktatószám Bérbeadónál: .....-.../2018/FKG

Iktatószám Albérlőnél:

Szerződés szám Albérlőnél:

---

## ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

(Üzemeltetési célú)

amely létrejött egyrészről a

### **MÁV FKG Felépítménykarbantartó és Gépjavitó Korlátolt Felelősségű Társaság**

rövidített elnevezés:	MÁV FKG Kft.
székhely:	5137 Jászkisér, Jászládányi út 10.
levelezési címe:	1103 Budapest, Kőér utca 2/e.
számlavezető pénzügyintézet:	K&H Bank Zrt.
számlaszáma:	10200971-21521542-00000000
számla beküldési címe:	1426 Budapest, Pf.: 24.
adószáma:	11267425-2-16
cégbíróság és cégjegyzék száma:	Szolnoki Törvényszék Cégbírósága Cg.16-09-002819
képviseli:	Kerékyártó József ügyvezető

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről a

rövidített elnevezés:  
székhely:  
levelezési címe:  
számlavezető pénzügyintézet:  
számlaszáma:  
számla beküldési címe:  
adószáma:  
cégbíróság és cégjegyzék száma:  
képviseli:

mint albérlő, (a továbbiakban: **Albérlő**) együttesen: **Szerződő felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó, mint az ingatlan jogszerű bérlője a MÁV Zrt. tulajdonát képező, 5137 Jászkisér, Jászládányi út 10. szám alatti székhelyen található, 27,00 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget, a hozzá tartozó 4,00 m<sup>2</sup> raktárhelyiséggel együtt, bútorozottan, felszerelések nélkül büfé üzemeltetése céljára albérletbe adja Albérlő részére, aki azt a jelen szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától határozatlan időtartamra albérletbe veszi. A bérleményben található tartozékokat, berendezési tárgyakat, azok állapot megjelölésével együtt az átadás-átvételi jegyzőkönyvben tételesen fel kell sorolni. Albérlő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt.
2. Albérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét, állapotát és azt saját céljaira megfelelőnek tartja. Albérlő kijelenti, hogy a Bérlemény területének nagyságát nem vitatja és az ezzel kapcsolatban felmerülő vita esetén Bérbeadóval szemben igényt nem érvényesít.

3. Felek megállapodnak abban, hogy az Albérlő a Bérlemény használatáért **havi ....,- Ft + ÁFA** (azaz **..... forint + ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót**) albérleti díjat (továbbiakban: bérleti díj) fizet.

A bérleti díj az Albérlő kizárólagos használatába adott helyiségek üzemeltetésével kapcsolatos alábbi díjakat *tartalmazza*:

- A büfé területének fűtésköltségét, az üzemeltetés víz és szennyvíz költségét.
- A büfé működésével kapcsolatos kommunális hulladék elszállítását, heti egy alkalommal.

A bérleti díj az Albérlő kizárólagos használatába adott helyiségek üzemeltetésével kapcsolatos alábbi közüzemi díjakat *nem tartalmazza*:

- Az elektromos energia vételezése 1 db almérőn keresztül, kizárólagosan Albérlői felhasználással történik, amely díját a Bérbeadó havonta továbbszámlázza Albérlő részére.

Az almérő számláló állását Szerződő felek a birtokátruházáskor jegyzőkönyvben rögzítik.

A közüzemi díj továbbszámlázása a Bérbeadó által a szolgáltatónál fizetett tarifával történik. Albérlő a továbbszámlázott díjat Bérbeadó által kiállított számla alapján köteles kiegyenlíteni, a Bérbeadó **10200971-21521542-00000000** számú számlájára történő átutalással. A számla fizetési esedékessége a számla keltét követő 15 naptári nap. A bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a Bérleti díj összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. Bérbeadó előre fizetést elfogad. Késedelmes teljesítés esetén Bérbeadó a Ptk. 6:155. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.

A mérőóra esetleges meghibásodása esetén a számlázás az előző időszak átlagfogyasztása alapján történik.

A közmű díja a mért felhasználás és a közvetített szolgáltatás díját tartalmazza, melyek a következők:

- telephelyen belüli veszteségek díja
- telephelyen belüli kábel üzemeltetési költségei
- tervszerű karbantartási költségeket
- esetleges felújítási, szükség szerinti javítási költségeket
- az esetleges üzemzavarból adódó többletfogyasztás díját
- leolvasás, közműdíj számlázás költségeit
- egyéb járulékos költségeket (pl. alapidj)

4. Albérlő a szerződés mindkét fél által történő aláírása napjától kezdve – kivétel ez alól a 6. pontban foglalt óvadék megfizetése - a bérleti díjat minden hónapban előre esedékesen, a Bérbeadó által kiállított számla alapján köteles kiegyenlíteni, a Bérbeadó **10200971-21521542-00000000** számú számlájára történő átutalással. A számla fizetési esedékessége a számla keltét követő 15 naptári nap. A bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a Bérleti díj összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. Bérbeadó előre fizetést elfogad. Késedelmes teljesítés esetén Bérbeadó a Ptk. 6:155. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.

5. A szerződés teljesítésének biztosítására, pénzügyi biztosítékként Bérbeadó **2 havi -**

---

*szerződésben rögzített - bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót), azaz .....- Ft + ÁFA, azaz ..... Forint + ÁFA óvadékot* határoz meg, amelyet a szerződéskötéssel egyidejűleg az Albérlő a Bérbeadó fenti bankszámlájára köteles átutalni. Az óvadék összegéből a Bérbeadó az Albérlőt terhelő fizetési kötelezettség elmulasztása, vagy késedelme esetén a kötelezettség erejéig követelését kielégítheti. Albérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult az óvadékot szerződésszegés esetén vagy a bérleti szerződés felmondása esetén felhasználni az Albérlő fennálló tartozásainak (bérleti díj, közüzemi díj, albérlőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség stb.) rendezésére, illetve a Bérleményben okozott károk helyreállítására. A kaució felhasználása esetén Albérlő köteles annak összegét a mindenkori 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre kiegészíteni és azt bérbeadó számlájára az esedékes bérleti díj fizetésével egyidejűleg átutalni. A kiegészítés késedelme vagy elmulasztása súlyos albérlői szerződésszegés. A bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül Bérbeadó és Albérlő az óvadék összegével elszámol. Az elszámolás alapján Bérbeadó az óvadékot legkésőbb az elszámolás mindkét fél által történő írásbeli elfogadását követő 15. napon visszafizeti Albérlőnek a Bérbeadó által az ingatlan birtokának visszaadásakor aláírt jegyzőkönyvben megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással, amennyiben Albérlő valamennyi szerződési kötelezettségének eleget tett.

A kaucióval a szerződés megszűnésekor a Bérbeadó köteles elszámolni, annak fel nem használt részét Albérlő részére visszafizetni. Az óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, Albérlő ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

6. Bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente, az előző naptári évre vonatkozóan a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékére tekintettel, illetve az adóváltozások időpontjától kezdve az adóváltozások mértékére tekintettel egyoldalúan módosítani. A bérleti díj módosítására először 2019. év január hó 01-én nyílik lehetőség. Bérbeadó a bérleti díj fogyasztói árindex mértékére, illetve az adók változására tekintettel történő módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.
7. Felek rögzítik, hogy a bérlet tárgyát képező helyiségek birtokátruházása a kaució összegének, Bérbeadó számlájára történő beérkezését követően a Felek által előre egyeztetett időpontban történik.
8. Felek rögzítik, hogy az albérletbe adandó helyiségek rendelkeznek az összes közművel (víz, csatorna és villamos energia), kivéve a vezetékcsatlakozási lehetőséget.
9. Felek megállapodnak abban, hogy Albérlő köteles a Bérbeadó által a dolgozóknak étkezési célra juttatott Erzsébet-utalványt - mint fizetőeszközt – elfogadni, az ehhez szükséges szerződést megkötni, és Bérbeadó részére bemutatni.
10. Felek rögzítik, hogy Albérlő a büfé nyitva tartását a Bérbeadó munkarendjéhez igazodva munkanapokon minimum 6:00 és 14:00 közötti időpontban biztosítja. A munkarendváltozásról Bérbeadó köteles 5 munkanappal előbb értesíteni az Albérlőt írásban, melyet az Albérlő köteles írásban 3 munkanapon belül visszaigazolni, tudomásul venni és ennek megfelelően biztosítja a Büfé nyitva tartását.
11. Albérlő a bérbevett helyiségeket további albérletbe nem adhatja, gazdasági társaságba apportként nem viheti be, nem terhelheti meg, továbbá jelen szerződésben foglaltaktól

Iktatószám Bérbeadónál: .....-.../2018/FKG

Iktatószám Albérlőnél:

Szerződés szám Albérlőnél:

---

eltérően nem hasznosíthatja. Köteles Albérlő a bérleményt rendeltetésszerűen használni, állagát megóvni, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeit a vonatkozó jogszabályok, a jelen szerződés és a tulajdonos előírásainak megfelelően használni.

12. A büfé üzemeltetéséhez szükséges engedélyek, szakhatósági hozzájárulások beszerzése és érvényben tartása az Albérlő feladata és az ezzel járó költségek az Albérlőt terhelik. Albérlő továbbá kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt tevékenység végzése a Bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba és tudomásul veszi, hogy az üzemeltetéshez szükséges szakhatósági, illetve egyéb működtetési engedélyek beszerzésének elmulasztásából származó minden jogi- és anyagi következmény Albérlőt terheli.
13. Albérlő kötelezettsége az ingatlanrész állagmegóvása, az ingatlan központi berendezéseinek megóvása, illetve olyan munkák elvégzése, melyek hatósági, vagy egyéb ok folytán szükségessé válnak. Az esetleges beruházás, felújítás fogalomkörébe tartozó munkák tekintetében - annak részleteiről -, a szerződő felek külön megállapodásban állapodnak meg. Albérlő a jó gazda gondosságával kezeli, az általa okozott kárt köteles Bérbeadó részére megtéríteni. Albérlő a rendelkezésére bocsátott ingatlanrész területén átalakítást Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül nem végezhet.
14. Az üzemeltetést biztosító kisebb javítások, karbantartások és fogyóeszközök pótlása az Albérlő kötelezettségi körébe tartoznak.
15. A karbantartási és felújítási munkák tervezett végrehajtásáról Bérbeadó és Albérlő kellő időben kölcsönösen tájékoztatják egymást.
16. Albérlő jogosult a – tevékenységi körének megfelelő – bérlet tárgyát a gazdasági tevékenységének megfelelően, használatra alkalmassá tenni saját költségén. Az átalakításba befektetett tőke a bérleti díjba nem számítható be. Felek rögzítik, hogy az átalakítás, felújítás költségét Albérlő semmilyen jogcímen nem követelheti Bérbeadótól
17. Albérlő jogosult a bérleményben folytatott tevékenységi körének megfelelően:
- a működésére vonatkozó reklám, propaganda feliratok elhelyezésére, az épület arra alkalmas helyén, Bérbeadó engedélyével
  - a biztonság növelése érdekében technikai berendezések felszerelésére (pl. riasztó, pótzár)
  - áruinak ki és beszállítására (Bérbeadó portaszolgálatja jogosult a jármű rendszámának és a szállítás időpontjának feljegyzésére), azonban a ki- és beszállított áruk vonatkozásában Bérbeadó felelősséget nem vállal.
  - a területre történő bejutásra munkanapokon 05:00 – 18:00 óráig. Ettől eltérő időpontok esetében a Bérbeadó biztonsági és védelmi vezető engedélyre szükséges.
18. Albérlő köteles a vonatkozó tűzvédelmi és vagyonbiztonsági jogszabályi előírásokat betartani és betartását ellenőrizni.

Iktatószám Bérbeadónál: .....-.../2018/FKG

Iktatószám Albérlőnél:

Szerződés szám Albérlőnél:

---

19. A bérlemény területén, az Albérlő működéséből eredően bekövetkezett károkért, ideérve az ügyfélkörnek, vagy az ügyfélkör által okozott károkat, továbbá az értéktárgyak, áru és raktárkészlet eltulajdonítását is, Bérbeadó nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha azt a Bérbeadó magatartása idézte elő
20. Albérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem járul hozzá, hogy az Albérlő a bérleményben dohányárut és alkoholos tartalmú italokat forgalmazzon. A büfében melegkonyha nem üzemeltethető. Albérlő továbbá köteles a büfé egész területén a dohányzást megtiltani. Fentiekben foglaltak be nem tartása súlyos szerződésszegésnek minősül, mely a szerződés azonnal hatállyal történő felmondását eredményezi.
21. A büfé üzemeltetése során keletkező veszélyes hulladék, ételmaradék, nem kommunális hulladék kezelése Albérlő feladata és költsége az érvényben lévő törvények betartásával.  
A büfé és a hozzátartozó helyiségek napi takarítása az Albérlő kötelezettsége és költsége.
22. Felek a jelen szerződést annak aláírása napjától kezdődő határozatlan időre kötik, azzal, hogy azt bármelyikük jogosult 60 napos felmondási idővel írásban felmondani.
23. Jelen szerződést bármelyik fél a másikkal címzett írásbeli rendkívüli, azonnali hatályú felmondással jogosult felmondani súlyos szerződésszegés esetén. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha a bérlő nem rendelkezik működési engedéllyel; bérleményt albérletbe adja, vagy használatát harmadik személy részére átengedi; egy havi díjnál (2. pont szerinti díjak) nagyobb összeg megfizetésével késedelembe esik; huzamosabb ideig nem tartja be a minimális nyitvatartási időt; a szerződési opciót nem biztosítja; tartós minőségi kifogások merülnek fel az árusított termékekkel kapcsolatban; vagy karbantartási kötelezettségét elmulasztja.  
Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérbeadó részéről különösen, ha nem biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatának lehetőségét, vagy ha az ingatlan állagmegóvását szolgáló munkálatokat nem végzi el.
24. Albérlő elfogadja, hogy a szerződés hatálya alatt, vagy annak megszűnésekor a Bérbeadó nem járul hozzá sem a jogviszony átruházásához, sem a helyiségek elcseréléséhez és azt térítés és cserehelyiség biztosítása nélkül veszi vissza a bérleti jogviszony megszűnésekor. A szerződés megszűnésekor Albérlő köteles a bérleményt a birtok átruházáskori állapotának megfelelő állapotban Bérbeadónak átadni. Felek megállapodnak abban, hogy ha az Albérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérlemény teljes területét nem üríti ki és rendeltetésszerű állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Albérlő a jogcím nélküli használat idején használati díjként a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes bérleti díj kétszeresét köteles megfizetni.
- Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésekor, a Bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény visszaadás kori állapotát, Albérlő esetleges károkozásait, Albérlőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket, mérőóra állásokat.  
Amennyiben a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése vagy megszüntetése esetén Albérlőnek Bérbeadóval szemben tartozása áll fenn, úgy Bérbeadó jogosult Albérlő tulajdonában vagy birtokában lévő, a bérleményben

található ingóságokat a tartozás rendezéséig visszatartani.

25. Albérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény Bérbeadó üzemi területén található, ezért a bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó jogosult Albérlőnek, alkalmazottainak, illetve bármely általa felhatalmazott személynek az üzem területére történő belépést megtiltani, továbbá jogosult a bérleményt albérlő külön hozzájárulása nélkül birtokba venni, az Bérbeadó részéről nem minősül tilos Önhatalomnak. Ilyen esetben Bérbeadót albérlőnek a bérleményben elhelyezett ingóságaiért a felelős őrzés szabályai szerint terheli felelősség, és köteles azok elszállítására – a 25. pontban foglalt kivétellel – 8 napon belül, egy Albérlővel előzetesen egyeztetett időpontban lehetőséget biztosítani. Amennyiben Albérlő ingóságait 8 napon belül nem szállítja el, úgy bérbeadó jogosult a havi bérleti díjjal egyező mértékű tárolási díjat felszámítani, melynek megfizetéséig az ingóságok kiadását visszatarthatja. A tárolási díjra bérbeadó akkor is jogosult, ha az ingóságok értékesítésére a felelős őrzés szabályai szerint sor kerül, ebben az esetben az így csökkentett vételárral köteles bérbeadó albérlő felé elszámolni.
26. Albérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó területe veszélyes üzem, ezért a bérleményt mindig a legrövidebb útvonalon közelíti meg a belső szabályok betartásával.
27. Albérlő kijelenti, hogy megismerte és elfogadja a MÁV FKG Kft. Etikai Kódexét (elérhető: <http://static.mav.hu/sites/default/files/upload/page/etikaikodex.pdf>), az abban foglalt értékeket a jogviszony fennállása alatt magára nézve mérvadónak tartja. Kijelenti, hogy vitás eset felmerülésekor a MÁV FKG Kft. által lefolytatott eljárásban együttműködik a vizsgálókkal. Vállalja, hogy a MÁV FKG Kft. nevében eljáró személy(ek) Etikai Kódexet sértő cselekményé(ei)t jelzi a MÁV FKG Kft. ügyvezetőjének.
28. Albérlő jelen szerződést aláíró képviselője a Ptk. 3:31.§-ára is különös figyelemmel a jelen szerződés aláírásával kijelenti és teljes körű személyes felelősséget vállal azért, hogy a jelen szerződés vonatkozásában képviseleti joga nincs korlátozva és nyilatkozatáttele nincs feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötve. Amennyiben az aláíró nyilatkozatáttele feltételhez vagy jóváhagyáshoz van kötve harmadik személyekkel szemben, akkor jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a feltétel bekövetkezett, vagy a szükséges jóváhagyást megszerezte, illetve a korlátozás nem terjed ki a jelen szerződés megkötésére és aláírására. A szerződő felek rögzítik, hogy az esetleges korlátozás megszegéséből eredő teljes felelősség az aláírot terheli, a korlátozás a MÁV FKG Kft-vel szemben nem hatályos és annak semmilyen következménye a MÁV FKG Kft-t nem terheli
29. Albérlő tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérbeadó tevékenységének végzését a jelen szerződés hatálya alatt más gazdasági társaság veszi át, úgy ezen gazdasági társaság az Albérlő külön hozzájárulása nélkül – az Albérlő írásbeli értesítése mellett – jogosult a szerződésbe a Bérbeadó pozíciójába belépni és annak kötelezettségeit átvállalni, illetve jogait gyakorolni, feltéve, hogy ezen szerződéses jogutódlás az Albérlő jogait nem csorbítja, kötelezettségeinek teljesítését nem teszi terhesebbé.
30. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes

Iktatószám Bérbeadónál: .....-.../2018/FKG

Iktatószám Albérlőnél:

Szerződés szám Albérlőnél:

---

szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

31. Jelen szerződés 4 db egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2018.

---

**Bérbeadó**  
**MÁV FKG Kft.**  
Képviselője:  
Kerékgyártó József  
ügyvezető

---

**Albérlő**  
.....  
Képviselője:  
.....  
ügyvezető