

BÉRLETI SZERZŐDÉS-TERVEZET

, amely létrejött egyrészről a **NYÍRERDŐ Nyírségi Erdészeti Zrt.** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 29.; cégjegyzékszám: 15-10-040168; adószám: 11252005-2-15; bankszámlaszám: Erste Bank Zrt. 11993300-04301059-00000000; törvényes képviselője: **Hidas Tibor** - vezérigazgató), továbbiakban mint **Bérbeadó**;

másrészről (székhely:; adószám:) a továbbiakban, mint **Bérlő - együttesen Felek** - között az alábbi tárgyban és feltételekkel:

1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi **fafeldolgozási és kapcsolódó kereskedelmi tevékenység** céljára a Bérbeadó tulajdonát képező **Nyíregyháza 0173/17 hrsz.-ú ingatlant** (annak az 1. sz. mellékletben egyértelműen körülhatárolt részét) a hozzátartozó ingóságokkal együtt.

A bérbe adott ingatlanok - a további ingatlanokra (épületek, építmények, stb.) - és ingóságokra lebontott részletezés jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletében (helyszínrajz) és 2. sz. mellékletben (eszközlista) került rögzítésre, melyről - a birtokba adás időpontjának megfelelő állapot rögzítése végett - fényképfelvételek készültek (3. sz. melléklet).

A bérleti szerződés időtartama: **2026. január x* - 2026. december 31.**, mely minden naptári évet megelőző 30-60 napon belül, a következő teljes naptári évre vonatkozóan meghosszabbítható.

2. Felek **400 000 Ft + ÁFA, azaz négyszáz ezer forint + ÁFA / hó** bérleti díj mértékben állapodnak meg.

A Bérbeadó által - minden tárgyhót megelőző hónap utolsó napjáig - kiállított számla keltezésétől számított 15 napon belül - a Bérlő - egy összegben köteles megfizetni a bérleti díjat - a fenti bankszámlaszámra történő - átutalással.

3. Felek megállapítják, hogy Bérlő kötelezettségeinek biztosítására **1.000 000 Ft, azaz egymillió forint összeget** Bérbeadó fent vezetett bankszámlájára - **óvadék jogcímen** - átutal egy összegben. Az óvadék jogi természete Felek előtt tisztázott. Amennyiben a Bérlő valamely jogszabályon alapuló vagy jelen szerződésben rögzített kötelezettségének nem tesz eleget és emiatt a Bérbeadót vagyoni hátrány éri, úgy a Bérbeadó jogosult az óvadék összegének mértékéig azt közvetlenül kielégíteni.

4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő kizárólag a **Bérbeadó által** - a Felek által külön vállalkozási szerződésben rögzített feltételek alapján - **biztosított alapanyagot dolgozza fel**.

5. A szerződés tárgyát képező ingatlanok és ingóságok - a gépek, berendezések működtetésének megkezdéséhez szükséges - **engedélyeket a Bérbeadó köteles beszerezni**. A birtokba adáskor jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező jegyzőkönyv (4. sz. melléklet.) készül, melynek mellékletét képezik fényképfelvételek a birtokba adás időpontjában rögzített állapotról.

6. Felek megállapodnak, hogy fenti ingatlanokat és ingóságokat kizárólag a **Bérlő által biztosított kezelő személyzet üzemeltetheti/használhatja**. A Bérlő kötelezettséget vállal a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelő foglalkoztatási, adózási szabályok betartására és betartatására. Ez alapján a **Bérlő kijelenti, hogy rendezett munkaügyi, adóhatósági, költségvetési kapcsolatokkal rendelkezik** a szerződés teljes időtartamára.

7. Felek megállapodnak, hogy Bérlő az ingatlant **rendeltetésszerűen használja**, azon a Bérbeadó írásban adott hozzájárulása nélkül **semmiféle átalakítást nem végezhet, azt albérlletbe vagy más használatába nem adhatja**. A Bérbeadó jogosult rendszeresen helyszíni szemlét tartani.

8. **Bérbeadó üzemképes állapotban, az előírásoknak megfelelő műszaki, biztonságtechnikai, a vonatkozó munkavédelmi, vagyónvédelmi, egészségvédelmi, környezetvédelmi, tűzbiztonsági és üzemeltetési feltételeknek megfelelő állapotban bocsátja a Bérlő használatába az ingatlanokat és ingóságokat**, melyeket a Bérlő a szerződés lejáratát után ugyanolyan állapotban, üzembiztosan, a vonatkozó előírásoknak megfelelő műszaki állapotban köteles a Bérbeadó részére visszaadni. A szerződés tárgyát képező ingatlanok és ingóságok vagyónvédelmi feladatait a Bérbeadó látja el.

A fent hivatkozott előírások be nem tartásából származó károkért, balesetekért a felelősség és **kártérítési/kártalanítási**, valamint az ezzel kapcsolatos **jelentési és adatszolgáltatási kötelezettség** - a szerződés időtartamára - a Bérlőt terheli.

9. Bérlő az ingatlanok és ingóságok **állagának megőrzéséről, a szükséges javításokról, karbantartásokról köteles szakszerűen gondoskodni**, melyet a Bérbeadó a bérleti időtartam alatt bármikor ellenőrizhet.

Bérbeadó a saját biztonságos és szabályos működésének, valamint a vonatkozó mindennemű előírásoknak megfelelő - alkalmankénti, de előzetesen, a Bérlő felé bejelentett - eljárások/cselekmények (pl. leltár-előkészület, leltár, auditok, stb.) lefolytatására jogosult. Bérlő az alkalmankénti időszak(ok)ban vállalkozási tevékenységét szüneteltetni köteles. Feleknek a bérleti díj mértékének - az alkalmak időtartamával arányos - csökkentésére van lehetősége.

** A pontos dátum a fagyártmányüzem felújításának függvényében változhat*

10. Bérlo vállalja, hogy a szerződés időtartama alatt **viseli az ingatlan valamennyi költségét, a közüzemi díjakat (víz, villany, fűtés, hulladékszállítás)**. A közüzemi költségek tekintetében a Felek az alábbiakban állapodnak meg, melyet a fenti számlaszámra minden tárgyhónap utáni hónap 8. napjáig köteles megfizetni a Bérlo.

- általános rezsi költség (takarítás, őrzés, víz, szennyvíz, kommunális hulladék, villamos hálózat rendszerhasználati díja) **50 000 Ft+áfa/hónap**
- Villamos energia díja: minden hónapban a fagyártmányüzem almérőjén leolvasott áramfogyasztás alapján. A fogyasztott áram mennyiségének 90 %-át fizeti a Bérlo a Bérbeadónak, a Bérbeadó által a szolgáltatótól vásárolt díjjal számolva.

11. A Bérbeadót **törvényes zálogjog illeti meg** a bérleti díj és egyéb költségek erejéig a Bérlonek az ingatlan területén lévő vagyontárgyain.

12. Egyéb különös feltételek:

12/1. A Bérlo vállalja, hogy a 26/2016 (IV.11) FM rendeletben (EUTR rendelet) szabályozott kötelezettségeknek - különös tekintettel a bejelentési és nyilvántartási kötelezettségeknek - eleget tesz, amennyiben a vonatkozó törvényi feltételek ezt indokolják.

12/2. A Bérlo vállalja, hogy a 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről és a 78/2007. (IV. 24.) Korm. rendelet a környezeti alapnyilvántartásról jogszabályokban, a rá vonatkozó **nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségeinek eleget tesz**. (A Bérlo köteles regisztrálni a Környezetvédelmi Alapnyilvántartó Rendszerbe és igényelni a szükséges környezetvédelmi jeleket.)

12/3. Figyelembe véve a Bérbeadó munkarendjét, valamint a vele – vagyonvédelem tárgyban - szerződéses jogviszonyban álló gazdasági társaság szolgáltatás nyújtási időszakát, **a vállalkozási tevékenység az alábbi időtartamban végezhető: H-P 6⁰⁰ – 18⁰⁰ h-ig**. Amennyiben a bérlo a fent meghatározott munkarendtől eltérő időszakban kíván tevékenységet végezni, úgy ahhoz írásos előzetes hozzájárulást szükséges beszereznie a Bérbeadótól.

12/4. Az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelete, valamint a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról jogszabályok rendelkezései értelmében a **NYÍRERDŐ Nyírségi Erdészeti Zrt. mint adatkezelő**, Számítástechnikai Védelmi és Személyes Adatok Védelmének Szabályzatát megalkotta, melynek részeként egy Adatkezelési Tájékoztatót tett közzé hivatalos honlapján (www.nyirerdo.hu/adatkezelesi_tajekoztato).

Alulírott, Bérlo kijelentem, hogy az Adatkezelési Tájékoztatót megismertem, az abban foglaltakat elfogadom és magamra nézve kötelező érvényűnek tekintem. Aláírással hozzájárulásomat adom a személyes adataim - adtakezelő általi - kezeléséhez.

13. Felek megállapodnak, hogy rendes felmondással írásban és indokolás nélkül 30 napos határidővel szüntethető meg a bérleti jogviszony.

14. Az ingatlan birtokba adásának dátuma: **2026. január x.***

15. Bérbeadó jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására vonatkozó jogszabály vagy jelen szerződés bármely pontjának megszegése esetében.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

17. A Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket igyekeznek tárgyalásos úton rendezni, melynek sikertelensége esetén Felek - a pertárgy értékétől függően - a Nyíregyházi Járásbíróság vagy a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő Felek jelen szerződést kölcsönösen átolvasták, értelmezték és azt mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt - 3 példányban - aláírták.

Nyíregyháza, 2025. december...

Bérlo

NYÍRERDŐ Zrt.
Hidas Tibor
vezérigazgató
Bérbeadó

** A pontos dátum a fagyártmányüzem felújításának függvényében változhat*