

19/2023. számú Vezérigazgatói Utasítás

Az ingatlanok bérbeadásának és értékesítésének rendjéről

I.

Az utasítás célja

1.1. Jelen utasítás célja meghatározni az ingatlanok bérbeadási és értékesítési folyamatával kapcsolatos szabályokat, ezen belül a szerződések előkészítésének, megkötésének szabályait, a szerződések tartalmi elemeit, jogokat és kötelezettségeket, a szerződéskötést követő feladatokat.

1.2. A jelen utasítás végrehajtása során Győr – Sopron- Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: GYSEV Zrt.) tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása és értékesítése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

A Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok bérbeadása és értékesítése esetén a jelen utasítást a fenti törvényi rendelkezéseken túl a mindenkor hatályos, az állami vagyonnal való gazdálkodással, az állami vagyon hasznosításával kapcsolatos jogszabályok (így különösen: az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet), valamint a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (továbbiakban: MNV Zrt.) 2021. november 19. napjával létrejött SZT-139611 számú Vagyonkezelési Alapszerződésben és az MNV Zrt.-vel 2018.09.13 napjával létrejött SZT-120459. számú Vagyonműködtetési Szerződésben foglaltak betartásával, valamint az állami vagyon hasznosításával kapcsolatban magyar tulajdonosi jogkörgyakorló részéről kiadott állásfoglalások figyelembevételével kell alkalmazni.

II.

Az utasítás hatálya

2.1. Jelen utasítás személyi hatálya kiterjed a GYSEV Zrt. Magyar Üzem valamennyi, ingatlan bérbeadása és értékesítése folyamatában érintett szervezeti egységeire, valamint a folyamatban érintett munkavállalójára.

2.2. Jelen utasítás tárgyi hatálya kiterjed a GYSEV Zrt. tulajdonában, illetve a Magyar Állam tulajdonában és a GYSEV Zrt. vagyonkezelésében, vagyonműködtetésében lévő ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására, valamint értékesítésére.

Az utasítás tárgyi hatálya nem terjed ki:

- lakások bérbeadására;
- szálláshely bérbeadására;

- reklámbérleti szerződésekre;
- 1 millió Ft. alatti értékű saját tulajdonú területbérbeadásokra - ebben az esetben jelen utasítást a vonatkozó utasításban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, amennyiben a DHL szerinti döntéshozó nem rendel el az adott hasznosítás tekintetében – annak összetettsége kapcsán – írásba foglalt szerződéskötést;
- vasúti infrastruktúra elemek bérbeadására, használatára, így többek között saját célú vágányok, valamint azok elhelyezésére, megközelítésére szolgáló földterületek bérbeadására,
- üzleti célú filmfelvételekkel kapcsolatos szerződéskötésekre;
- ingatlanokon lévő, illetve elhelyezésre kerülő nyomvonalas létesítményekhez (hírközlési, víz, gáz, távhő, elektromos vezetékek, vasúti vágány) kapcsolódó ingatlan használatára kötött megállapodásokra;
- távközlési céllal létesített felépítmények bérbeadására;
- a GYSEV Zrt. a 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társasággal kötött hosszú távú együttműködési keretszerződés alapján történt ingatlan bérbeadásokra;
- Hotel Sopron által lebonyolítandó terembérletekre;
- gazdasági társasággal kötött, egyéb szolgáltatásokra vonatkozó szerződések keretében történő bérbeadásokra (pl. takarítás, őrzés-védelem);
- közérdekű célból, együttműködési megállapodás keretében történő bérbeadásokra (pld. Rendőrség, Önkormányzat, Kormányhivatal).

III.

Értelmező rendelkezések

3.1. Bérbeadó: a GYSEV Zrt., amelynek az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos feladatai ellátására – így a bérleti jogviszony létrejöttére, módosítására, megszüntetésére, továbbá a bérlet tárgyát képező ingatlan a bérlet időtartama alatti ellenőrzés során szükséges vizsgálatra, a bérlővel való kapcsolattartásra – a mindenkor hatályban lévő GYSEV Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzatában (továbbiakban: SZMSZ) meghatározottak szerint a feladatra kijelölt Ingatlanguzgatóság szervezet jogosult. Az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban a Bérbeadó részéről a GYSEV Zrt. DHL-jében megjelölt személy(ek) jogosultak döntést hozni.

3.2. Bérlő/Ajánlattevő, Vevő/Vételi ajánlatot tevő: természetes személy vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet.

3.3. Ingatlanok bérbeadása alatt értendő:

- Teljes ingatlan, ingatlanrész (beépített/beépítetlen földterület), épület, helyiségcsoport, helyiség, helyiségrészlet bérbeadása;
- Rendezvények (nem promóciós) megtartásához szükséges termek, tárgyalók, területek bérbeadása;
- Közforgalom elől elzárt magánút használata.

3.4. EAR (Elektronikus Aukciós Rendszer): A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban MNV Zrt.) által működtetett és a világhálón, a <https://E-arveres.MNV.hu> oldalon elérhető felület, amelyen az MNV Zrt. az árveréseket közzéteszi, az árverezőket nyilvántartásba veszi, és amelyen az árverezők az elektronikus ingatlan-árveréseken, ajánlatot tehetnek.

3.5. A GYSEV Zrt. felett tulajdonosi jogkörgyakorló: jogszabályban kijelölt magyar tulajdonosi joggyakorló minisztérium.

3.6. Az utasításban szereplő rövidítések:

- DHL. - GYSEV Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzatának mellékletében foglalt Döntési és Hatásköri Lista
- MATIR - Műszaki Adatbázis és Térinformatikai Rendszer
- Ptk. - Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Ltv. - Lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 1993.évi LXXVIII. törvény
- Vht. - A bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. tv.
- Vagyontv. - Az állami vagyonról szóló 2007.évi CVI. törvény
- Vhr. - Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm.r.
- Áfa tv. - Az általános forgalmi adóról szóló 2007.évi CXXVII. törvény
- Nvtv. - A nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény
- Vtv. - Vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény
- Inyvtv. - Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jelenleg hatályos 1997.évi CXLI.tv. és 2024.02.01.napjától hatályos 2021.évi C. törvény
- Infotv. - Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény.

3.7. Keresztffinanszírozás fogalma: Vtv. 2. § 1.3. pontja alapján az egyik vasúti tevékenységi területre kifizetett állami pénzeszközöknek vagy erről a vasúti tevékenységi területről származó bevételeknek más vasúti tevékenységi területre történő átirányítása.

3.8. Területbérbeadási szerződés értéke:

- Határozott időtartamra kötött szerződések esetében a szerződés értéke az ellenszolgáltatás teljes nettó értéke.
- Határozatlan időtartamra kötött szerződések esetében a szerződés értéke az ellenszolgáltatás egy évre számított nettó értéke.

IV.

Bérbeadás

A bérbeadás célja

4.1. A GYSEV Zrt. bevételeinek növelése mellett az ingatlanok bérbeadásának célja, hogy

olyan szolgáltatások legyenek jelen a vasút, illetve a bérlettel érintett ingatlan területén, amelyek elősegítik az állami közfeladatok ellátását, javítják az utaskiszolgálás színvonalát, a vasúttársaság külső megítélését, biztosítják a vasúti, állomási területek állagmegóvását, támogatják/biztosítják a vasútüzemi tevékenység ellátását, illetve a kihasználatlan, vasútüzem számára csak közvetetten szükséges, de megtartandó épületek, helyiségek hasznosításával részben vagy egészében fedezik az ingatlanok fenntartásával járó költségeket és ráfordításokat, illetve forrást teremtenek az ingatlanok fejlesztésére.

Az ingatlan bérbeadására csak olyan szerződés köthető, mely a várható bevétel, megtakarítás vagy más előny (például GYSEV együttműködő partnerének közfeladatok ellátása elősegítése céljából) alapján a lehető legkedvezőbb.

A bérlet nem sértheti a GYSEV Zrt. üzleti érdekeit, nem hathat kedvezőtlenül a GYSEV Zrt. külső megítélésére, nem akadályozhatja, hátráltathatja a vasútüzemi tevékenységeket, a vasútüzem zavartalan menetét, a vagyonzvédelmi, tűzvédelmi, polgári és környezetvédelmi feladatok ellátását.

A bérbeadás tárgya

4.2. A bérbeadás tárgya az ingatlan, melynek körülírását a szerződésben megjelölt adatok rögzítésével, valamint minden olyan adat, körülmény megadásával kell meghatározni, amely a szerződés feltételeit, az ingatlan használatát érintheti, valamint egyértelmű beazonosíthatóságát lehetővé teszi (név, cím, helyrajzi szám, épületkód, helyiség azonosítószáma, helyszínrajz, alaprajz stb.).

Bérbeadás tárgya lehet a teljes ingatlan vagy az ingatlan egy része. Ingatlanrész bérbeadása esetén a közösen használt helyiségek, területek használatának aránya, módja is a bérlet tárgya. A bérbeadás tárgyául szolgáló ingatlanra/ingatlanrészre a jelen Utasítás bérleményként is hivatkozhat.

A bérleményben végezhető tevékenység

4.3.1. A Bérelő által a bérleményen/bérleményben végezhető, ill. végzendő tevékenységet versenyeztetés során a pályázati hirdetményben, versenyeztetés mellőzésével történő szerződéskötés esetén a GYSEV Zrt. által megküldött bérbeadói ajánlatban és a bérleti szerződésben is meg kell jelölni. A Bérelő által megjelölt tevékenység nem lehet jogszabályellenes, nem akadályozhatja a GYSEV Zrt.-t közfeladatai, illetve tevékenysége ellátásában, valamint nem sértheti bármely harmadik személy jogát, jogos érdekét, különös figyelemmel a harmadik személy javára a GYSEV Zrt. által szerződéssel biztosított használati vagy kizárólagos jogát.

4.3.2. A vasúti forgalom lebonyolítását szolgáló és az utasforgalmi létesítményekben bérleti szerződés nem köthető az alábbi tevékenységek gyakorlására:

- a) a közérkölcst és a GYSEV Zrt. megítélését negatívan befolyásoló tevékenység (pl.: szex-shop, peep show stb.),
- b) pénznyerő és egyéb szerencsejáték automaták működtetése,

- c) ingatlanban/szomszédos ingatlanban károkozó tevékenység folytatása.
- d) környezetet szennyező tevékenység folytatása,
- e) a környezet zajszintjét jelentősen emelő, illetve az utasforgalmi létesítményekben működtetett hangsbemondó-rendszer érthetőségét zavaró zajjal járó tevékenység

4.3.3. A bérleményben folytatott tevékenység bővítése vagy megváltoztatása csak a DHL szerinti döntéshozó előzetes hozzájárulását követő szerződésmódosítással történhet. A bérleti szerződésben rendelkezni kell, hogy a bérlő a bérleti szerződéskötés, illetve annak módosítását megelőzően köteles nyilatkozni, hogy a bérlemény a helyi építési szabályzat, illetve egyéb önkormányzati rendeletek alapján alkalmas a tervezett tevékenység végzésére, valamint, hogy a bérlő rendelkezik a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel, valamint egyéb feltételekkel.

4.4. A Bérlő a bérleményt vagy annak egy részét albérletbe, üzemeltetésre nem adhatja, és a bérlemény használatát harmadik személy részére semmilyen jogcímen nem engedheti át, a bérleti jogot nem ruházhatja át, és nem cserélheti el, annak megszegése felmondási oknak minősül, amit a bérleti szerződésben rögzíteni kell. Ezen előírás alól kivételt képez, ha a Bérbeadó ettől eltérő hozzájárulását adja egyedi megállapodásban (bérleti szerződésben) foglalt feltételekkel.

A bérleti jog a természetes személy bérlő elhalálózását követően nem örökölhető, nem folytatható.

A bérleti jog (hasznosítás) átengedése kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet részére történhet.

Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával átruházza a bérleti jogot, az albérelő tevékenységért sajátjaként felel.

A bérlet időtartama

4.5. A bérleti jogviszony határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat.

4.6. Határozott időtartamú szerződések csak abban az esetben köthetők, ha a határozott idő a bérlemény hasznosításához nélkülözhetetlen (elsősorban a bérlő szerződésben vállalt karbantartási, átalakítási, felújítási munkák megtérülési időigénye, vagy pályázati forrás igénybevétele miatt az előírt fenntartási időszak miatt szükséges), vagy a határozott idő miatt a bérleti díj jelentős emelkedése várható.

A bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 15 évre lehet megkötöni.

A határozott időre szóló szerződés a bérleti jogviszony időtartama alatt kizárólag egyszer legfeljebb 5 évvel hosszabbítható meg, melyről az Ingatlangazdálkodás vezető részletes szakmai előterjesztése (mely többek között tartalmazza a szakszolgálatok nyilatkozatait, bérleti díjat, bérlet hosszabbítási időtartamot, ingatlanpiaci helyzet vizsgálatát) alapján Pályavasúti igazgató dönt.

Saját tulajdonú ingatlan esetén a szerződés hosszabbításának időtartama tekintetében a DHL szerinti döntéshozó ettől eltérő döntést hozhat.

Bérbeadási eljárás

4.7.1. A bérbeadással kapcsolatos valamennyi folyamatot az Ingatlangazdálkodás szervezet fogja össze, indítja el, illetve bonyolítja le a bérbeadással foglalkozó munkavállalójának bevonásával.

A DHL szerinti döntéshozó a bérbeadási eljárása vonatkozó döntéseit szakmai előterjesztésben közli a z Ingatlangazdálkodás szervezet vezetője és a bérbeadással foglalkozó munkavállaló részére.

4.7.2. Az SAP (integrált vállalat irányítási rendszer) lekérdezésén alapuló bérlői lista szükségzerű aktualizálását az Ingatlangazdálkodás szervezet bérbeadással foglalkozó munkavállalója köteles elvégezni.

4.7.3. Az Ingatlangazdálkodás szervezet szakmai előterjesztést készít az ingatlan hasznosítására a Pályavasúti igazgató részére.

4.8. A szakmai előterjesztés kötelező tartalmi elemei:

- előzmények – hasznosítás célja, oka;
- ingatlan bemutatása – elhelyezkedés, tulajdonosi jogállás,
- ingatlan helyszínrajza, alaprajza
- az ingatlanon található ingatlan jellegű eszközök felsorolása
- amennyiben az ingatlan közterületről, vagy utasok számára megnyitott területről nem közelíthető meg, a megközelítés szakszolgálatokkal egyeztetett útvonala,
- szakszolgálati nyilatkozatok ismertetése, azok figyelembevételé,
- adott esetben a jelenlegi és tervezett hasznosítás;
- főbb bérbeadási feltételek, versenyeztetés nélkül/versenyeztetéssel, bérlet időtartama, bérleti díj – önköltségszámítás, közüzemi díjatalányszámítás, fizetési feltételek, biztosítékok, szerződés felmondása, beruházások kezelése, szükséges források, kockázatok és kezelésük bemutatása.

4.9.1. Az ingatlanok bérbeadására irányuló szakmai előterjesztéshez szükséges beszerezni az ingatlan tulajdoni lapjának, helyszínrajzának csatolásával, a bérelni kívánt terület nagyságának és elhelyezkedésének, a végzendő tevékenység, a bérbeadási időtartam és a felmondási idő feltüntetésével a GYSEV Zrt. vasútüzemi, vasútfejlesztési és vasútbiztonsági szakszolgálataitól e-mailben bekért nyilatkozatokat, melyet a hasznosítási döntés során figyelembe kell venni.

A szakszolgálati állásfoglalásra történő megküldés előtt a GYSEV Zrt. térinformatikai rendszerének - MATIR GeoPortál - térképszerkesztőjével elkészített helyszínrajzon fel kell tüntetni a bérleményt, a döntést befolyásoló létesítményeket, távolságokat, így segítve szakszolgálatok nyilatkozattételét.

4.9.2. A szakszolgálatok az Ingatlangazdálkodás szervezet bérbeadással foglalkozó munkavállalójának megkeresésétől számított 10 napon belül minden esetben kötelesek nyilatkozni arról, hogy a tervezett bérbeadást támogatják, vagy elutasítják, illetve milyen feltételek mellett támogatják.

A szakszolgálatok nyilatkozataikban kötelesek állásfoglalásukat részletesen indokolni.

A szakszolgálatok nyilatkozatok gyorsított eljárásban legfeljebb 5 napban meghatározott nyilatkozattételi határidővel kérhető az alábbi esetben:

- kiemelt, stratégiai ügyekben,
- lejárt szakszolgálati nyilatkozat esetén az újbóli nyilatkozat beszerzésénél.

A szakszolgálatok nyilatkozatának felhasználhatósági ideje legfeljebb 2 év, kivéve, ha az ingatlan bérbeadása ügyében jelen utasítás 4.9.2.pontjában foglaltak szerint általános érvényű szakszolgálati nyilatkozatok állnak rendelkezésre.

Ha a felhasználhatósági időn belül olyan releváns információ birtokába jut az Ingatlangazdálkodás szervezet, amely alapján szakmailag indokolt a nyilatkozat felülvizsgálata, úgy ezt szükséges elvégezni.

4.9.3. Az Ingatlangazdálkodás szervezet általános érvényű nyilatkozatot kérhet és a szakszolgálatok általános érvényű nyilatkozatot tehetnek az alábbi esetekben:

- általánosan meghatározható bérleti tevékenységhez és bérbeadási feltételekhez köthető ügyekben, vagy
- azon ingatlanok esetében, melyek jellegük, hasznosítási irányuk, területi elhelyezkedésük miatt a vasútüzem működésére hatást nem gyakorolnak, vagy
- azon ingatlanok esetében, melyek a vasútvonal szélső vágányától mért 50 m (illetve a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m) távolságon kívül helyezkednek el.

Az általános érvényű nyilatkozatokat az Ingatlangazdálkodás szervezet vezetője által kijelölt munkavállaló központilag tartja nyilván.

4.9.4. Nem kötelező szakszolgálati nyilatkozat beszerzése a bérleti szerződés megszűnését követő két éven belüli (bérleti szerződés keretében történő) újrahasznosítás esetén, amennyiben az a korábbi bérleti szerződésben meghatározottal azonos (attól lényegesen nem eltérő) tevékenységre vonatkozik.

4.9.5. Az ingatlan értékesítése céljából megadott szakszolgálati nyilatkozatok érvényességi idejükön belül ugyanazon ingatlan bérbeadással történő hasznosítása esetén is felhasználhatóak.

4.10. A DHL szerinti döntéshozó előzetes jóváhagyása alapján az Ingatlangazdálkodás szervezet vezetője az ingatlan/ingatlanrész versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadása esetén 30 napig érvényes bérbeadási ajánlatot küld meg az ingatlan bérbevitelére ajánlatkérőnek az alábbi főbb tartalmi elemekkel:

- ingatlan hasznosítás célja és az ingatlanon végezhető tevékenységek köre;
- bérleti díj és adott esetben a bérleti díj részét képező - az ajánlatkérő adatszolgáltatása alapján - részletes számítással alátámasztott közüzemi díjatalány összege;
- bérbeadás időtartama;
- bérleti jogviszony felmondásának ideje;
- a bérleti és közüzemi díj/díjatalány fizetésének szabályai;
- a bérlemény rendeltetésszerű használatával kapcsolatos tájékoztató;

- a bérlemény releváns műszaki adottságai;
- a szerződéses kötelezettség teljesítésének biztosítékeként fizetendő kaucióra vonatkozó információk;
- tájékoztatás a bérbevételi szándéknyilatkozatban ismertetett beruházásokkal kapcsolatban (milyen módon és mekkora mértékben kerülnek elfogadásra);
- jelen utasítás 4.3. pontjában meghatározott jogvédő tájékoztatás az ajánlatot elfogadó nyilatkozathoz csatolandó dokumentumokról (átláthatósági nyilatkozat [1. sz. melléklet], nyilatkozat a céggel kapcsolatban folyamatban lévő változásról, egyéni vállalkozó esetén nyilatkozat az egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételéről a nyilvántartási szám és adószám feltüntetésével).

4.11. A bérleti szerződéskötést a hatályos iratkezelési és ügyviteli szabályzatban és a szerződéskötés rendjéről szóló utasításban foglaltak szerint, valamint vagyonnevel/vagyonműködtetett ingatlan esetén a Vagyonkezelési Alapszerződés /Vagyonműködtetési szerződés alapján – az ingatlanhasznosítási döntést megalapozó szakszolgálati nyilatkozatok figyelembevételével – kell előkészíteni.

Az Ingatlangazdálkodás szervezet, mint a szerződés-nyilvántartási (SZENYI) programban engedélyezett bérleti szerződést elkészítő szervezet, minden esetben előterjesztést köteles készíteni a szerződés cégszerű aláíratásához.

Bérlő kiválasztása

4.12. A Bérlő kiválasztásánál a szerződéskötés rendjéről szóló utasítás szabályaitól eltérően a jelen utasítás eljárási szabályai az irányadók.

4.13.1. A GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan bérbeadása *főszabály szerint* a Bérlő kiválasztására a *Bérbeadó ajánlatának 4.10. pontja szerinti elfogadásával, versenyztetés mellőzésével történik.*

4.13.2. Az állami tulajdonú vagyonnevel, illetve vagyonnevel működtetett ingatlan bérbeadása Vagyon tv. 24. §. (1) bekezdésében és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 4.§ rendelkezéseinek figyelembevételével *főszabály szerint nyilvános vagy - kivételesen, indokolt esetben – zártkörű versenyztetéssel történik, kivéve a Vagyon tv. 24. § (2) bekezdésében, illetve az Nvtv.-ben meghatározott versenyztetés mellőzhetőségének eseteit, így különösen;*

a) ha a hasznosítás államháztartás körébe tartozó szervezet, vagy jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik;

- Az államháztartás körébe tartozó szervezet például: központi költségvetési szervek, jogi személyek, amelyeket törvény a központi alrendszerbe sorol, Kormány vagy a központi alrendszerbe tartozó jogi személy által alapított költségvetési szervek, helyi önkormányzatok, nemzetiségi önkormányzatok, önkormányzati költségvetési szervek, jogi személyek, amelyeket törvény az önkormányzati alrendszerbe sorol, költségvetési szervek, amelyek alapítója az önkormányzati alrendszerbe tartozik.
- A jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet például: Magyar Posta Zrt., Kormányhivatalok, stb.

b) ha jogszabály rendelkezései vagy a használat átengedésének egyéb körülményei a lehetséges hasznosító személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatók;

- Az állami tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek, vagy földterült hasznosítása esetén akkor alkalmazható ezen kitétel, amennyiben az adott körülmény értékelését követően arra a következtetésre lehet jutni, hogy a GYSEV Zrt. honlapján (www2.gysev.hu) a hasznosítandó ingatlanról közzétett tájékoztatóra több bérbevételi szándék beérkezése nem várható és ezen jogszabályhely alapján a versenyeztetés mellőzése indokolható, és erről a DHL szerint illetékes döntéshozó dönt.

c) ha társadalom-, fejlesztéspolitikai vagy egyéb szempontok szerinti közérdekű cél érdekében az adott ügylet megvalósítása kiemelten indokolt, és a Kormány erre figyelemmel nyilvános határozatban döntött a versenyeztetés mellőzéséről;

d) ha a határozott időre kötendő szerződés időtartama az egy évet nem haladja meg;

- A versenyeztetés mellőzésével megkötött ilyen jellegű szerződés nem hosszabbítható meg, továbbá ugyanarra a vagyonelemre vonatkozóan ugyanazon felek között új határozott idejű szerződés - verseny mellőzésének alkalmazásával - nem köthető.

e) ha a hasznosítással érintett terület nagysága az 50 négyzetmétert nem haladja meg.

Versenyeztetés szabályai, folyamata

4.14. Az ingatlanok bérbeadásának *versenyeztetési eljárásában nem vehet részt az a személy/szervezet, aki/amely:*

a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;

b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

c) az adózás rendjéről szóló 2017.évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;

d) az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:

- a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,

- a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. Fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény;

e) gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;

- f) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárult – eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták.
- g) 15 napon túli lejárt tartozása, lezárt vagy lezáratlan jogvitája van a GYSEV Zrt.-vel, illetve bármely leányvállalatával szemben;
- h) nem minősül átlátható szervezetnek (szervezet esetén).

Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően merül fel a fent leírtak között felsorolt valamely kizáró ok, vagy a szerződő fél az igazolási kötelezettségének a felhívástól számított 15 munkanapon belül – vagy ha e határidőn belül a rajta kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul – nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, mely rendelkezést a bérleti szerződésben is rögzíteni kell.

A 4.14. pont h) alpontjában meghatározott kizáró ok szerződés kötését követő beállta a szerződés azonnali hatályú felmondását eredményezi.

4.15. A pályázat útján történő bérbeadási eljárás (versenyeztetési eljárás) valamennyi ingatlan esetében a pályázati hirdetmény közzétételével indul.

A közzététel az alábbiak szerint történhet:

- GYSEV Zrt. honlapján;
- a meghirdetésre kerülő ingatlanon elhelyezett felhívással, amennyiben ezt az ingatlan helyzete, állapota lehetővé teszi, illetve indokolja;
- amennyiben indokolt, a hasznosítás tárgyát képező ingatlan helyszíne szerinti illetékes önkormányzat és az érintett vasútállomás (a hasznosítandó ingatlan közvetlen környezetében található) hirdetőtábláján elhelyezett felhívással
- mérlegelés alapján napi- vagy hetilapban, hirdetési lapban, internetes hirdetési adatbázisban vagy hazai és külföldi pénzügyi-gazdasági szaklapban.

4.16. A pályázati hirdetmény kötelező tartalmi elemei:

- a pályázati kiíró neve, székhelye, adatkezelési tájékoztató elérhetősége;
- a pályázatra kiírt bérlemény megjelölése és bérlemény adatok;
- a pályázat benyújtásának, beérkezésének ideje és helye, módja;
- a pályázati eljárásra vonatkozó általános szabályok;
- a pályázaton való részvétel feltételei - utalás a jelen utasítás 4.14. pont szerinti kizáró okokra;
- a pályázati ajánlat érvényességének feltételei;
- a minimum bérleti díj (ajánlati ár); ellenérték teljesítésére vonatkozó előírások;
- a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontok;
- pályázati biztosítékra vonatkozó információk;
- az ingatlan megtekintésére vonatkozó információk;
- az ingatlan lehetséges hasznosítási módjai (hasznosításra vonatkozó fontosabb feltételek), az ingatlanon végezhető tevékenységek köre;
- bérbeadás tervezett időtartama;
- a pályázathoz benyújtandó dokumentumok köre;

- a versenyeztetési eljárás, pályázat elbírálásának tervezett ütemezése (elbírálás várható időpontja és értesítés módja);
- a bérbeadó jogfenntartó nyilatkozata a Ptk. 6:74 § (2) bekezdésében foglaltak szerint (szerződéskötés megtagadása esetén a pályázó kártérítési igény előterjesztésére nem jogosult);
- szerződéskötés menete, ajánlati kötöttség időtartama és azzal kapcsolatos szabályozás;
- a szerződéses kötelezettség teljesítésének biztosítékeként fizetendő kaucióra vonatkozó információk;
- kapcsolattartó személye;
- közüzemi díjak rendezésének módja;
- ajánlattételi lap mintája.

4.17. A beadott pályázathoz kötelezően csatolandó dokumentumok:

- ajánlattételi lap vagy annak tartalmával megegyező irat (2. sz. melléklet);
- átláthatósági nyilatkozat (1/A, 1/B. sz. melléklet);
- pályázati biztosíték megfizetésének igazolás;
- meghatalmazás esetén a cégkivonatban nem szereplő kötelezettségvállaló(k) esetében a cégjegyzésre jogosult személytől származó, az ajánlat aláírására vonatkozó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás;
- egyéni vállalkozó esetében a képviselőre jogosult személy által aláírt nyilatkozata, amelyben az egyéni vállalkozó megjelöli a nyilvántartási számát, vagy az adószámát.
- az ingatlan hasznosítási terve, kitérve az ingatlanon tervezett átalakítási, karbantartási munkákra és azok várható költségére.

4.18. A pályázati biztosíték előírása esetén annak összegét a pályázat benyújtását megelőzően kell befizetni a GYSEV Zrt. számlájára pályázati felhívásban megjelölt módon. Az ajánlat csak akkor fogadható el érvényesnek, ha a befizetés tényének igazolását a pályázó a pályázati anyaghoz csatolta.

A pályázati biztosíték - a pályázati hirdetőben közzétett legalább a minimum havi bérleti díjnak megfelelő - összege a szerződéskötést követően befizetendő kaució összegébe beszámít, illetve nem nyertes ajánlat esetén a befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követő 30 napon belül visszafizetésre kerül.

Amennyiben a bérleti szerződést a nyertes pályázó önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összegét elveszíti.

4.19. Ha a pályázati eljárás során csak egy pályázó jelentkezik, abban az esetben nem tekinthető eredménytelennek a kiírt pályázat, amennyiben a résztvevő pályázó megfelel a pályázati feltételeknek.

Amennyiben nem érkezik érvényes pályázat, abban az esetben a pályázati feltételeket felül kell vizsgálni és új feltételekkel a DHL szerinti döntéshozó előzetes jóváhagyása alapján az ingatlan bérbeadására nyilvános, vagy zártkörű pályázat kiírására kerülhet sor. A pályázó által beadott pályázati dokumentáció kötelező és nem kötelező mellékletei együtt kezelendők.

A szerződés a pályázati kiírástól, valamint a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem köthető meg.

Bérleti díj meghatározása és fizetése

4.20. Bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a lehető legnagyobb eredményt lehessen vele elérni, azaz fedezetet nyújtson a Bérbeadónak a bérlet tárgyával kapcsolatos teljes önköltségre, ideértve az ingatlanl kapcsolatos felmerülő építmény és telekadó fizetési kötelezettséget is, ezen felül a szokásos piaci körülmények között elérhető nyereséget is, kivéve kedvezményes bérleti díj 4.21.pontban foglaltak szerinti megállapítása esetén.

A bérleti díj meghatározása a DHL szerinti döntéshozó feladata, melyhez a jelentős érték esetén, illetve amikor a körülmények mérlegelése alapján szükséges, ingatlanforgalmi szakértői véleményt kell beszerezni. A szakértő vélemény a tárgyi ügyben keletkezett irathoz iktatni kell. *Pályavasúti ingatlanoknál minden esetben törekedni kell az önköltségi ár feletti bérbeadásra. Önköltségi ár alatti bérbeadás kizárólag akkor lehetséges, ha ezzel nem valósul meg keresztfinanszírozás.*

4.21. Kedvezményes bérleti díj állapítható meg, amennyiben a Bérelő kiválasztására közérdekű célból, vagy amennyiben hosszú ideje üresen álló vagy nagyon rossz műszaki állapotú ingatlan hasznosítása során került sor. A kedvezményes bérleti díj megállapítása esetén a bérlet tárgyával kapcsolatos teljes önköltség megtérülésének eltekintéséről a DHL szerinti döntéshozó dönt.

4.22. Az egy évet meghaladó bérleti jogviszonyok esetében a szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente, a Központi Statisztikai Hivatal által, a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan közzétett, hivatalos fogyasztói árindex változásával megegyező mértékben egyoldalúan módosítani, melyre a szerződés első évének elteltét követő évtől évente január 1-jétől kerülhet sor. A Bérbeadó köteles ezen szándékáról legkésőbb a tárgyév március 15-ig tértivevénnyel írásban értesíteni a Bérlőt, és amennyiben a Bérelő a kézhezvételt követő 8 napon belül nem emel ellene kifogást, úgy az a szerződés részévé válik.

4.23. Bérelő a tárgyhavi bérleti díjat köteles a Bérbeadó által előre kiállított számla alapján, a számla kiállításától számított 15 napon belül, a bérleti szerződésben rögzített ütemezésben (havonta/negyedévente/félévente/évente) és a szerződésben jelzett bankszámlára átutalni. Ha a bérleti szerződés kettő hónapnál rövidebb időre jön létre, a bérleti díj a szerződés megkötésekor esedékes.

Közüzemi szolgáltatások díja és fizetése

4.24. A közüzemi szolgáltatásokra, azok díjára vonatkozó szabályokat a mindenkor hatályos, vonatkozó jogszabályok, illetve a GYSEV Zrt. közműszolgáltatókkal kötött szerződésai határozzák meg.

Az ingatlan bérbeadások során az önálló, hiteles fogyasztásmérésen alapuló elszámolás biztosítására kell törekedni.

Amennyiben a Bérelő tevékenységéhez szükséges közmű nincs biztosítva, abban az esetben a

Bérbeadó a műszaki feltételek megteremtésével a hiteles fogyasztásmérő helyét kiépíti, illetve telepíti, és annak költségeit átháríthatja a Bérelőre.

4.25.1. A bérleti szerződésnek *fogyasztásmérővel már rendelkező* bérlemények esetén tartalmaznia kell az alábbiak tekintetében a szerződő felek megállapodását:

- ha a Bérbeadó a szerződő fél a közüzemi szolgáltatónál, akkor a Bérelő a víz, áram, gáz díját – a víz, áram, gáz fogyasztása esetében továbbadási szerződéskötéssel a kapcsolódó magánvezeték használati díját is - havonta, utólag kiállított számla alapján köteles fizetni a Bérbeadó felé;
- ha a Bérelő a szerződő fél a közüzemi szolgáltatónál, akkor a víz, áram, gáz– és távhődíjat a Bérelő a nevére kiállított számla alapján köteles fizetni a szolgáltató felé.

4.25.2. Ha az ingatlan bérbeadása során az önálló, fogyasztásmérésen alapuló elszámolást műszaki és/vagy egyéb feltételek nem teszik lehetővé, akkor a bérleti szerződésben a Bérbeadó az *egyedi közüzemi fogyasztásmérővel nem rendelkező bérlemény esetén*:

- a) főszabály szerint a Bérelőtől előzetesen bekért és írásban beérkező adatszolgáltatás alapján bérleti díj részeként víz/áramfogyasztás tekintetében közüzemi díjatalányt állapít meg;
- b) ha a bérlemény az általánostól eltérően több épületet, ingatlant érint, abban az esetben a Bérbeadó az áramdíjatalány tekintetében az adott épület éves áramfogyasztásának figyelembevételével területarányosan is megállapíthat áramdíjatalányt;
- c) a Bérbeadó a víz fogyasztásmérővel nem rendelkező fogyasztási helyek esetében irányadó általány ivóvízfogyasztásról szóló Kormányrendelet és közműszolgáltató által megadott egységár alapján állapítja meg víz-csatornadíjatalányt;
- d) a Bérbeadó a gáz/távhődíj esetében a bérlemény által érintett épület éves gáz/távhő fogyasztásának figyelembevételével légköbméterarányosan állapítja meg gáz/távhődíjatalányt.

4.26.1. Amennyiben a Bérelő részéről a Bérlemény használatára vonatkozóan megadott és beiktatott adatszolgáltatásában változás történik, abban az esetben Bérelő köteles a Bérbeadót írásban tájékoztatni, ami alapján a Bérlemény víz/áramdíjatalányának megállapítása szempontjából figyelembe vett becsült víz/áramfogyasztás mennyiségének felülvizsgálatát a Bérelő és Bérbeadó közösen elvégzi.

4.26.2. Amennyiben a Bérelő korrigált víz/áramfogyasztási mennyiséget a nem fogadja el, a bérleti szerződést a szerződő felek közös megegyezéssel megszüntethetik, vagy Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben ezt a felmondási okot a szerződés megszüntetésének esetei között szerepeltette.

4.26.3. A Bérbeadó a havi közüzemi díjatalány összegét a közüzemi fogyasztás mennyiségének változását, a közüzemi szolgáltatók közüzemi díjváltozását, illetve jogszabályi változást figyelembevéve a Bérelő írásbeli, iktatott tájékoztatásával jogosult módosítani.

A bérleti szerződésben rögzített közüzemi díjatalányok módosítása esetén kiküldésre kerülő írásbeli tájékoztatóban a változott díjtételeken túl a szerződésben megjelölt becsült

átlagfogyasztási adatok alapján kiszámolt közüzemi díjátalányt is közli Bérelővel. Bérelő az írásbeli tájékoztatásban szerepeltetett új közüzemi díjátalányt a hatályba lépésének napjától köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Amennyiben a tájékoztatást Bérelő bármilyen okból nem veszi át, a tájékoztatás a második megküldését követő 5. napon kézbesítettnek minősül. Ha a Bérelő a tájékoztatás kézhezvételét követő 8 napon belül nem emel ellene kifogást, úgy az a szerződés részévé válik.

4.27. Bérelő amennyiben rendelkezik közüzemi szolgáltatóval kötött közüzemi szerződéssel, abban az esetben a közüzemi szolgáltató felé leadandó nyilatkozatát a Bérbeadó Ingatlangazdálkodás szervezete részére a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles további intézésre átadni, illetve eljuttatni, amelyben felhatalmazza a közüzemi szolgáltatót arra, hogy a GYSEV Zrt. részére adatot szolgáltatson arra vonatkozóan, hogy a szerződésben rá eső feltételeket teljesíti-e. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. A Bérbeadó az ez úton tudomására jutott adatokat bizalmasan kezeli, és a szerződés maradéktalan teljesítése érdekében használja.

A közüzemi szolgáltatók felé a fogyasztó személyével kapcsolatos bejelentések és adatváltozások a szolgáltatók formanyomtatványán történik, melyet az Ingatlangazdálkodás szervezet bérbeadóval foglalkozó munkavállalója iktat és azt a közüzemi szolgáltató részére megküldi.

A szerződésben rögzített biztosítékok

4.28. A bérleti szerződésben a pénzügyi kockázatok csökkentése és a szerződésszerű teljesítés érdekében biztosítékokat kell alkalmazni.

4.29.1. Bérelő a szerződéses kötelezettségei teljesítésének biztosítékeként a szerződés aláírását követő 5 napon belül köteles – kettő hónapot meghaladó bérleti jogviszony létesítése esetén - legalább 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót fizetni a Bérbeadónak, ami a bérlemény birtokbaadásának előfeltétele.

4.29.2. Amennyiben a Bérelő a kaució megfizetésével késedelembe esik, vagy fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy bérleti szerződés hatályát veszti, és a késedelmesen, vagy hiányosan megfizetett kaució összege a Bérelőnek nem jár vissza.

4.29.3. Az egy évet meghaladó bérleti jogviszony esetén a bérleti szerződés a birtokba adás napjától számított, Bérelő által történő egy éven belüli felmondása esetén, vagy bármely időtartamú bérleti jogviszony esetén a Bérelő szerződésszegő magatartására visszavezethető Bérbeadó által kezdeményezett rendkívüli felmondás esetén a kaució nem jár vissza.

Mindaddig, amíg a Bérelő nem bocsátotta rendelkezésre a megállapodás szerinti kauciót, a Bérbeadónak visszatartási joga áll fenn a bérlet tárgyának birtokba adása vonatkozásában.

4.29.4. A szerződés egy éven túli megszűnésekor a kaució visszajár a Bérelő hiánytalan és maradéktalan elszámolását követően, és bérlet tárgyának rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása esetén.

4.30.1. A vagyonkezelt, illetve vagyonműködtetett ingatlan 90 napon túli, valamint a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan 180 napon túli bérbeadása – kivéve, ha a Bérbeadó ettől eltérően dönt - esetén a bérleti szerződés megkötését követően a szerződés elválaszthatatlan mellékleteként csatolni kell a *Bérlő közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatát* (ún. kiköltözési nyilatkozat):

- a bérleti jogviszony megszűnése napjáig történő kiürített állapotban való visszaadásáról, továbbá
- a bérleménynek a bérleti jogviszony megszűnése napjáig a bérleti szerződés alapján fennálló bérleti díj-, valamint egyéb díjtartozás megfizetéséről, illetve
- a bérlemény birtokba visszaadásának elmulasztása esetére, a jogcím nélküli használat idejére fizetendő használati, és egyéb használattal összefüggésben felmerülő díjak (pl. közüzemi, egyéb szolgáltatási díjak, késedelmi kamat) megfizetéséről

az azonnali végrehajthatóság biztosítása érdekében.

4.30.2. A közjegyzői okiratba foglalás költségeit a Bérlő köteles viselni, kivéve, ha a Bérbeadó adott körülmények függvényében ettől eltérően dönt

4.30.3. A bérlemény csak ezen okirat birtokában adható a Bérlő birtokába, kivéve, ha a Bérbeadó ettől eltérően dönt.

A bérleti szerződés kötelező tartalmi elemei

4.31.1. A jelen utasítás egyéb vonatkozó rendelkezésein, valamint a jogszabályban a bérleti szerződés kötelező tartalmi elemeként meghatározottakon túl a bérleti szerződésnek az alábbi előírásokat is szükséges tartalmaznia:

- a) a bérlet időtartama;
- b) a bérleti díj mértéke;
- c) a bérleményellenőrzés ténye és a Bérlő ezzel kapcsolatos kötelezettsége;
- d) a bérleményben felmerülő karbantartással, felújítással, pótlással és cserével kapcsolatos költségek viselésének szabályai, a felek kötelezettségei;
- e) a bérleti díj (közműdíjatalány) fizetésének módja és szabályai, valamint jelen Utasítás 4.22. és 4.26.3. pontja szerinti módosításra vonatkozó rendelkezések;
- f) a bérlemény rendeltetésszerű használatának alapvető szabályai;
- g) energiahatékonysági tanúsítvány bemutatásának és átvételének bérlői elismerése;
- h) Bérlő nyilatkozatát arról, hogy
 1. a bérleti szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti;
 2. a bérleményt a szerződéses előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja;
 3. a hasznosításban- vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek és átlátható szervek vesznek részt.
- i) rendkívüli felmondási ok arra vonatkozóan történő kikötését, hogy ha a bérlet hasznosításában közvetve vagy közvetlenül részt vevő bármely szervezet a szerződés

- megkötését követően nem minősül átlátható szervezetnek;
- j) vagyonkezelt/vagyonműködtetett ingatlan tekintetében a Bérelő előzetes hozzájárulását ahhoz, hogy a Vagyonkezelési/Vagyonműködtetési szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a 254/2007. (X.4.) Korm.rendelet 12. § (6b) bekezdése alapján az adott jogviszonyba az MNV Zrt., mint tulajdonosi joggyakorló jogszabály erejénél fogva belép, úgy a bérbeadó pozíciót az MNV Zrt. szerződés-átruházás jogcímen harmadik személynek átruházhatja;
- k) vagyonkezelt/Vagyonműködtetett ingatlan tekintetében szerződésmegszűntetési ok meghatározását arra vonatkozóan, ha a GYSEV Zrt. vagyonkezelői/vagyonműködtetési joga megszűnik (kivéve azt az esetet, ha az MNV Zrt. kifejezett írásbeli hozzájárulást ad a további használatra);
- l) Bérelő kárfelelősségének kikötését, miszerint a Bérelő felelős mindazon kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Ha Bérelő az általa használt bérleményben kárt okoz, köteles az okozott kárt megtéríteni vagy a károkozás előtt állapotot helyreállítani;
- m) Bérelő kifejezett nyilatkozatát arról, hogy a bérleményben/bérleménnyel kapcsolatban környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem a vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat. Bérelő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért. Amennyiben a bérlemény, vagy annak egy része környezeti károsodást szenved, Bérelő köteles a kármentesítést a tudomásszerzést követően haladéktalanul, saját költségén elvégezni, egyidejűleg a károsodás tényéről és a megtett intézkedésekről bérbeadót tájékoztatni. Bérelő a vagyont fenyegető veszélyről is haladéktalanul köteles bérbeadót értesíteni. Bérelő köteles továbbá tűrni, hogy a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére bérbeadó a szükséges intézkedéseket tegye;
- n) Bérbeadó és Bérelő személyes adatok kezelésére vonatkozó nyilatkozatát;
- o) bérleti jogviszony megszűnésének esetei, a felmondási lehetőségek;
- p) bérleti jogviszony megszűnését követő eljárás a felek jogaival és kötelezettségeivel.

4.31.2. A bérleti szerződés kötelező mellékletei:

- a) helyiség bérbeadása esetén:
- Bérelő és Bérbeadó kötelezettségei (5.sz. melléklet)
 - energiahatékonysági tanúsítvány
 - pályázati felhívás (versenyeztetés esetén)
 - társasházban lévő helyiség esetén:
 - helyiség fenntartásával kapcsolatos feladatok megosztását, szolgáltatások körének meghatározása (6.sz. melléklet)
 - házirend (4.sz. melléklet)
- b) minden ingatlan bérbeadása esetén:
- helyszínrajz/alaprajz
 - birtokátruházási jegyzőkönyv (3. sz. melléklet)
 - közjegyzői okirat (jelen utasítás 4.30.1.pontban foglalt esetben)

Ingatlan birtokba adása

4.32.1. A bérleti szerződés rendelkezései szerint, az ingatlannak a Bérő részére történő birtokba adását részletes birtokátruházási jegyzőkönyvben (3. sz. melléklet) kell rögzíteni. A jegyzőkönyvnek minden lényeges, az ingatlan használatával, szükség esetén a készítés dátumát tartalmazó fotóval alátámasztott állapotával kapcsolatos körülményt, az átadott dokumentumokat és a már felszerelt mérőórák állását is tartalmaznia kell. A helyiség átadásakor észlelt hibákat és hiányosságokat a jegyzőkönyvben ugyancsak rögzíteni kell.

4.32.2. A birtokátruházási/visszavételi jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét kell képeznie

- bérlemény leltára;
- egyéb felülvizsgálati jegyzőkönyvek, amennyiben olyan típus berendezés van az ingatlanon (pl. gázüzemű berendezés, kémény, klíma, tűzjelző stb.);
- tűzvédelmi előírások;
- bérleményben található eszközök használati utasítása;(i);
- a fogyasztásmérők helyének helyszínrajzon, alaprajzon történő felvétele.

4.32.3. A Bérbeadó a helyiség birtokba adásakor leltárt (7. sz. melléklet) készít, amelyben fel kell tüntetni a berendezési tárgyakat, beépített berendezéseket, bútort, azok tényleges állapotát, valamint a bérő esetleges észrevételeit.

4.32.4. A bérleményt csak a bérleti szerződésben a birtokbaadás feltételeként meghatározott dokumentumok megléte, illetve az egyéb, birtokbaadásra vonatkozó rendelkezések teljesítése esetén lehet birtokba adni. Az ingatlan birtokba adását a Bérbeadó és a Bérő mind a jegyzőkönyv, mind a leltár aláírásával ismerik el.

A birtokátruházási jegyzőkönyv a bérleti szerződés melléklete.

Ingatlan használata

4.33. A Bérő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni.

A Bérő jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződésben rögzíteni kell az adott körülmények függvényében teljesszűően meghatározva.

A Bérő a szerződésellenes használatból eredő költségekért és károkért mind a Bérbeadó, mind 3. személyek irányában felel, akkor is, ha a költséget vagy kárt nem maga, hanem olyan személy okozta, akinek a magatartása, illetve mulasztása a Bérő érdekkörébe tartozik.

A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele – a használat céljának és a Bérő igényének megfelelően – a Bérő feladata, amelynek költségeit csak akkor követelheti a Bérbeadótól, ha abban előzetesen megállapodtak.

4.34. A Bérő köteles a bérleményt és annak környezetét rendben tartani, a tevékenysége során keletkező hulladékot elszállítani /elszállíttatni, és a hatályos környezetbiztonsági, tűzvédelmi, vasútbiztonsági előírásokat megtartani. Amennyiben a körülmények indokolják a bérleti szerződésben külön szükséges rendelkezni a hasznosított ingatlan megközelítési útvonaláról és szabályairól.

Ha a Bérelő a bérlemény területén bármely rendkívüli eseményt észlel, arról haladéktalanul köteles a Bérbeadót írásban tájékoztatni.

Társasházban lévő helyiség, vagy kettőnél több üzlethelyiséget magába foglaló, illetve vegyes rendeltetésű ingatlan hasznosítása esetén házirendet (4. sz. melléklet.), és a helyiség fenntartásával kapcsolatos feladatok megosztását, szolgáltatások körének meghatározását (6. sz. melléklet), melyeket a bérleti szerződés elválaszthatatlan részeként el kell készíteni.

4.35.1. A Bérelő az ingatlan/helyiség korszerűsítésére, átalakítására vagy átépítésére kizárólag az Ingatlan gazdálkodás szervezet, mint szerződéses kapcsolattartó részére írásban, előzetes benyújtott, beiktatott kérelem és a Bérbeadó írásban, iktatószámmal ellátott, kérelmet jóváhagyó visszaigazolása alapján, valamint a tervezett karbantartási, beruházási munka nagyságrendjétől függően a DHL szerinti döntéshozó támogató döntésével a bérleti szerződés kötése, illetve a már hatályos bérleti szerződés módosítása keretében jogosult.

A beruházással, átépítéssel, felújítással nem keletkezhet osztott tulajdon. A Bérelő a bérleményen, annak tartozékain, a felújítás során létrejött új épületrészen nem szerezhet tulajdonjogot.

4.35.2. A Bérelő által tervezett és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott karbantartási, beruházási munka esetén a bérleti szerződésnek, vagy a bérleti szerződés módosításának az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a munka leírását;
- a kezdés és befejezés időpontját;
- a költségviselési kötelezettséget;
- az elszámolás módját;
- a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét;
- a végzett munka eredményeként kialakított berendezések tulajdonjogát;
- a leszerelt berendezések, kibontott anyagok feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, elszállíttatását;
- a külső vállalkozások GYSEV Zrt. területén történő munkavégzésének munkavédelmi feltételeit, illetve vasútüzemi szempontú biztonsági szabályokat;
- épületgépészetet, villamos berendezést érintő változás esetén a tulajdonossal egyeztetett terveket,
- minden olyan lényeges kérdést, amelyet a szerződő felek szükségesnek tartanak.

4.35.3. Ha a Bérelő az ingatlant vagy annak egy részét jogosulatlanul alakította át, a Bérbeadó felhívására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.

4.36.1. A Bérelő által kezdeményezett karbantartási, beruházási munka költségeit elsősorban a Bérelő köteles viselni, de a Bérelő megállapodhat a Bérbeadóval bérleti szerződésben, vagy a bérleti szerződés módosításában a költségek átvállalásának mértékéről.

A vagyonnevezelt/vagyonműködtetett ingatlanon a Bérelő az általa végzett beruházás esetén annak megtérítését Magyar Államtól/vagy annak bármely képviselőjétől/MNV Zrt.-től és GYSEV Zrt.-től nem követelheti.

4.36.2. Amennyiben a Bérő által kezdeményezett karbantartási, beruházási munka értéknövelő hatása a bérleti jogviszony megszűnését követően is fennáll, akkor Bérő a költségek egy részének átvállalásáról - tételes dokumentáltság mellett- megállapodhat a Bérbeadóval a bérleti szerződéskötés, illetve szerződésmódosítás keretében a bérleti díjjal szemben történő beszámításáról.

4.36.3. Amennyiben a Bérőnek felróható okból, illetve a Bérő érdekkörében felmerülő okból szűnik meg a beruházással érintett ingatlan tekintetében létrejött bérleti szerződés, úgy a szerződés megszűnésével a Bérbeadóknak fizetési kötelezettsége nincs.

4.36.4. Amennyiben a Bérbeadóknak felróható okból vagy Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból szűnik meg a bérleti jogviszony (pl. vasútfejlesztés), úgy a beruházás a bérleti szerződésben, illetve a szerződésmódosításban rögzítettek szerint a Bérő felé megtéríthető.

4.37. A bérleti díjjal szemben történő beszámítás esetén a bérleti szerződésben, illetve szerződésmódosításban a következőket kell rögzíteni:

a.) *Ha a Bérő vállalkozó*, abban az esetben jogosult kamat felszámítása nélkül a bérleti szerződésben meghatározott összegben számlát benyújtani a saját költségből elvégzett karbantartási, beruházási munkák azon részéről, amit Bérbeadó elismert, illetve átvállalt, és azt a Bérbeadó jogosult havonta a bérleti díjról kiállított számla összegéből a szerződésben meghatározott időtartamon belül és összegben a Bérő részére beszámítani.

b.) *Ha a Bérő természetes személy*, abban az esetben az ingatlan a karbantartás/ beruházás előtti állapotának megfelelő, alacsony bérleti díjat fizet a szerződésben (a saját költségén, megtérítési igény nélkül elvégzett beruházási, karbantartási munkák elismert költségének figyelembevételével) megállapított bérleti időtartamra. A beszámítási időszak leteltét követően a szerződésben ugyancsak rögzített emelt díjat köteles fizetni.

c.) *Ha a Bérő felmondásával szűnik meg a bérleti szerződés*, abban az esetben a Bérbeadó az általa elismert, illetve átvállalt karbantartási, beruházási költségekről fennmaradó bérlői számlák, illetve kártérítés (4.37. d.) pontjában foglaltak szerint számított) kifizetéséről vagy az eredeti állapot helyreállításáról az adott körülmények függvényében dönt. Elsődleges elvárás a Bérővel szemben az eredeti állapot helyreállítása.

d.) *Ha a Bérbeadó rendes felmondásával szűnik meg a bérleti szerződés*, a Felek a beruházással kapcsolatban egymással elszámolnak.

Kintlévőség kezelése

4.38. A bérleti-, és egyéb díjak késedelmes megfizetése esetén a fizetés esedékességét követően, a késedelem idejére a Bérbeadó késedelmi kamatot számol fel.

Amennyiben a Bérő a fizetési határidőre a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a folyamatban részt vevő Ingatlangazdálkodás szervezetnek a mindenkor hatályos „A GYSEV Zrt. pénzübeli követelése polgári peres úton történő érvényesítésének, perbeli, vagy peren kívüli

egyezségkötéssel való rendezésének eljárási rendjéről” szóló utasításban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

4.39. Az Ingatlangazdálkodás szervezet vezetője a Társasági Pénzügyek Számvitel szervezet fizetési felszólításainak eredménytelenségéről szóló értesítése esetén, illetve adatszolgáltatása alapján a Bérelő bérleti szerződésből eredő díjtartozásának jogi úton történő érvényesítéséhez szükséges teljes dokumentációt e-mailben megküldi a Vezérigazgató Kabinet kijelölt jogtanácsosának jogellenes állapot optimális rendezésére alkalmas jogérvényesítési mód meghatározása és a jogi véleményének a DHL szerinti döntéshozó tájékoztatása céljából.

A DHL szerinti döntéshozó dönt a jogérvényesítési eljárás megindításáról, a bérleti szerződésben foglaltak szerint a pénzügyi biztosíték (kaució) felhasználásáról, a bérleti jogviszony - amennyiben a bérlemény kiürítését a bérelő közjegyzői okiratban vállalta, úgy a közjegyzői okiratba foglaltak szerint – felmondásáról a bérleti szerződésben megjelölt határidőn belül a jelen Utasítás 4.44.pontban foglaltak szerint. Utóbbi esetben a kiürítés során figyelembe kell venni a Ptk. 6:337. §-ában meghatározott törvényi zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket.

Ezen pontban szabályozott kérdésekben a kommunikáció írásban történik.

4.40. A bérleti szerződésből eredő díjtartozás esetén a Bérelővel a bérleti szerződés felmondása előtt bérleti szerződés módosítás, illetve a már felmondott bérleti jogviszony békés lezárása érdekében részletfizetési megállapodás írásban köthető.

A bérleti szerződés felmondása előtt a részletfizetés engedélyezéséről az Ingatlangazdálkodás szervezet vezető javaslatának figyelembevételével a DHL szerinti döntéshozó dönt.

4.41. Amennyiben a Bérelő részletfizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a bérleti szerződést a Bérbeadó felmondja.

A már felmondott bérleti jogviszony békés lezárása érdekében történő részletfizetés engedélyezéséről az Ingatlangazdálkodás szervezet vezető javaslatának figyelembevételével a DHL szerinti döntéshozó dönt.

Ha a kötelezett bármely részlet megfizetésével késedelembe esik, a teljes tartozás azonnal esedékessé válik, késedelmi kamattal növelten. Amennyiben a tartozás nem került kiegyenlítésre, a díjhátralék behajtása iránt jogérvényesítési eljárás elindítására kerül sor.

A bérlemények ellenőrzése

4.42. A Bérbeadó a bérlemény ellenőrzésére való jogosultságát a bérleti szerződésben rögzítettek szerint, illetve a bérlemény nem rendeltetésszerű használatával kapcsolatos információ esetében eseti ellenőrzés keretében gyakorolja.

A helyszíni ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni és az alábbiakra is ki kell terjednie:

- Bérelői túlhasználatra; (jelen utasítás 4.51. pontja szerint);
- a bérlemény szerződészerű, rendeltetésszerű – üzleti profiljának megfelelő – használatára, illetve az üzemeltetés során kötelezően elkészítendő szabályzatok meglétére;

- közüzemi szolgáltatások szabályos használatának vizsgálatára;
- A villamos berendezés üzemeltetési előírásainak betartására (kialakítás, felülvizsgálatok elvégeztetése, rendeltetésszerű használat stb.)
- egyéb, szerződés szerinti Bérelői kötelezettségek teljesítésének ellenőrzésére.

4.43. Ha a Bérelő a bérleti szerződésben foglaltaktól eltérően használja a bérleményt, vagy egyéb szerződésszegést követ el, abban az esetben az ellenőrzési jegyzőkönyv a további intézkedések alapidokumentuma. A jegyzőkönyv felvételétől számított 10 napon belül az Ingatlangazdálkodás szervezet a DHL szerinti döntéshozó felé a szerződésszegő magatartás megszüntetése érdekében szakmai előterjesztést készít.

Bérleti jogviszony megszűnése, felmondása

4.44. A bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén, a Bérelő sem csereelhelyezésre, sem kártalanításra nem tarthat igényt (kivétel a jelen Utasítás 4.36.3. pontjában és 4.37. d) pontjában meghatározott eseteket).

4.45. A bérleti szerződés rendes felmondása esetén főszabály szerint 30 napos a felmondási idő, de a határozatlan időtartamú szerződéseknél 30-90 napos közötti a felmondási idő, indokolt esetben 180 napos felmondási idő is kiköthető. A felmondási időt a Bérelő által a bérleményben végzett tevékenység, a fizetési időszak, illetve a Bérbeadó üzleti érdeke figyelembevételével kell meghatározni.

4.46.1. A határozott idejű bérleti szerződés a határozott idő elteltével megszűnik, Erről a bérleti szerződésnek rendelkeznie kell, kizárva a Ptk. 6:338. § alkalmazását.

4.36.2. A földterület bérbeadása esetén a felek kiköthetik, hogy a Ptk. 6:338 § (1) bekezdésétől eltérően, amennyiben a Bérelő a határozott időre kötött bérleti szerződésben megállapított idő eltelte után a dolgot tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a szerződésben megállapított idő

elteltétől számított 60 napon belül nem tiltakozik, a határozott időre kötött szerződés határozatlan időtartamúvá alakul. Ezen rendelkezést felek kötelesek a bérleti szerződésben kikötni.

4.47. Határozott és határozatlan idejű szerződés a Ltv.-ben, illetve a Ptk.-ban foglaltak alapján - különösen a szerződő felek közös megegyezésével, vagy a szerződő felek bármelyikének felmondásával -, a bérleti szerződésben meghatározott módon és okból szűnik meg, illetve szüntethető meg. E jognyilatkozatok kizárólag írásban, az arra jogosultak által tett aláírással ellátva érvényesek.

4.48. Határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés esetén a Bérbeadó a határozott bérleti időtartam lejártát követő 60 napon belül kérheti a Vht. 183/A. § (1) bekezdésére figyelemmel a 183. §-ban meghatározott nem peres eljárás keretében a kiürítést, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. A kiürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő.

4.49. A Bérbeadó különösen a következő esetekben gyakorolhatja az azonnali hatályú felmondási jogát:

- ha a Bérelő a bérleti díjat, vagy a közüzemi díjat/díjátalányt a fizetésre megállapított időpontig és azt ezt követő Bérbeadói írásbeli felszólításban meghatározott időpontig sem fizeti meg;
- ha a Bérelő a Bérlemény állagát szándékosan, vagy súlyos gondatlansággal rongálja;
- ha a Bérelő a bérleményen a Bérbeadó előzetes jóváhagyása nélkül korszerűsítési, átalakítási, felújítási munkákat végez, illetve ezen munkálatok elvégzésének lejelentését elmulasztja a Bérbeadó felé vagy a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérő tevékenységet folytat és szerződésszegő magatartását a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hagyja abba;
- ha a Bérelő a bérleti szerződés tárgyát képező bérlemény hasznosításában részt vevő bármely - a Bérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
- ha a Bérelő a szerződésben foglalt bármely kötelezettségét súlyosan megszegi.

4.50. A vagyonkezelt, illetve vagyonműködtetett ingatlan bérleti szerződése megszűnik a GYSEV Zrt. vagyonkezelői, illetve vagyonműködtetői joga megszűnésével, kivéve, ha a Bérbeadó a Bérelővel az MNV Zrt. írásbeli hozzájárulásával ettől eltérően állapodott meg.

Jogcím nélküli használat

4.51. *Jogcím nélküli használó* az, aki a bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása vagy vele való megállapodás nélkül használja, különösen:

- a. túlhasználat esetén, amennyiben a Bérelő a szerződésben bérelt területnél/helyiségeknél nagyobb területet/több helyiséget használ;
- b. a bérleti szerződés megszűnését követő használat esetén, amennyiben a Bérelő nem üríti ki a bérleményt, azt rendeltetésszerű használatra nem adja vissza;
- c. bérleti szerződés nélküli ingatlan használata esetén.

4.52. A bérleti szerződés megszűnését követő használat esetén a Bérelő a jogcím nélküli használat időtartamára a bérleti jogviszony megszűnését követő naptól számított 2 hónapig – a használat ellenértékeként – a bérleti jogviszony utolsó napján érvényes havi bérleti díj összegének megfelelő használati díjat, a 3. hónaptól kezdődően a bérleti jogviszony utolsó napján érvényes havi bérleti díj ötszörösének megfelelő használati díjat köteles havonta, a Bérbeadó részére megfizetni.

A bérleti szerződés megszűnését követő jogcím nélküli használat esetén a használat megszüntetésére történő felszólítás eredménytelensége esetén – a bérleti szerződésben rögzítettek szerinti időponttól és összegben – használati díjat kell megállapítani.

4.53. A Bérbeadó köteles a bérleti szerződés megszűnése esetén minden törvényes eszközzel elősegíteni a birtokba visszavételt, és megakadályozni a jogcím nélküli használó tevékenységének végzését.

Sikertelen birtokba visszavétel esetén az Ingatlangazdálkodás szervezetnek rendszeres

időközönként jegyzőkönyv felvételével ellenőrizni kell a használat fennállását és birtokba visszavételi határidő lejártát követően – a jogszabályokban és a bérleti szerződésben foglaltak figyelembevételével – haladéktalanul köteles:

- a közműszolgáltatásokat korlátozni, illetve szüneteltetni,
- a bérlő bérleményben folytatott tevékenységére vonatkozó működési engedély visszavonásával kapcsolatban intézkedni
- adott esetben: birtokvédelmi eljárás indításához/előkészítéséhez szükséges lépéseket megtenni.

4.54. A *túlhasználat esetén* a túlhasználat első észlelésekor azt a jegyzőkönyv felvételével dokumentálni szükséges, amely tartalmazza az ingatlan címét, a Bérlő adatait, a túlhasználat rövid leírását m² adatokkal. A túlhasználatot fényképekkel is szükséges dokumentálni.

A Bérlőt haladéktalanul fel kell szólítani a Bérbeadó által meghatározott határidőn belüli túlhasználat megszüntetésére, valamint tájékoztatni szükséges a használati díj felszámításáról. A túlhasználat ismételt ellenőrzését előírt határidőn belül kötelező megtartani.

Amennyiben a túlhasználat megszüntetésre került, és nem is lehet ismétlődésre számítani, úgy további teendő nincs.

A túlhasználat megszüntetésére történő felszólítás eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani, és a túlhasználat kezdő időpontjától használati díjat szükséges megállapítani.

A kiürítés és (díjtartozás esetén) a díjtartozás megfizetése iránti jogi eljárás megindítása érdekében az Ingatlan gazdálkodás szervezet vezető haladéktalanul megküldi a teljes dokumentációt a Vezérigazgató Kabinet kijelölt jogtanácsosának a jogellenes állapot optimális rendezésére alkalmas jogérvényesítési mód meghatározása és a DHL szerinti döntéshozó tájékoztatása céljából. Ezen bekezdésben szabályozott kérdésben a kommunikáció írásban - e-mailben – történik.

Ingatlan birtokba visszavétele

4.55. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ill. a bérbeadó részére szükségtelen, a megszünt tevékenységnek megfelelően kialakított villamos, épületgépészeti, és egyéb berendezések lebontásával a Bérbeadónak visszaadni. A Bérbeadó a még üzemben lévő villamos berendezésekről villamos biztonságtechnikai felülvizsgálati jegyzőkönyvet kérhet. A bérlemény visszaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény aktuális állapotát és a villamos berendezés üzemeltetési jogainak, ill. kötelezettségeinek átadását. Amennyiben a bérlemény a rendeltetésszerű használatra - bérbeadás előtti rendeltetésének megfelelő használatra - nem alkalmas, a Bérlő köteles a szükséges helyreállításról gondoskodni. Amennyiben a Bérlő erre nem hajlandó, a Bérbeadó jogosult e munkálatokat a Bérlő költségére és felelősségére elvégeztetni.

V.

Ingtanértékesítés

Az értékesítés előkészítése

5.1.1. Az ingatlanértékesítési eljárást a GYSEV Zrt. Ingatlangazdálkodás szervezet fogja össze, indítja el, illetve bonyolítja le az ingatlanértékesítéssel foglalkozó munkavállalója bevonásával.

A vagyonkezelt/vagyonműködtetett ingatlan értékesítése tekintetében – a nemzeti vagyonról szóló jogszabályok szerint - a GYSEV Zrt. nem rendelkezik döntési hatáskörrel (5.21. pont).

A DHL szerinti döntéshozó az értékesítési eljárása vonatkozó döntéseit szakmai előterjesztésben közli az Ingatlangazdálkodás szervezet vezetője és az ingatlanértékesítéssel foglalkozó munkavállaló részére.

5.1.2. Az Ingatlangazdálkodás vezető szakmai előterjesztést készít az ingatlan értékesítése tárgyában a DHL szerinti döntéshozó részére.

5.2. A szakmai előterjesztés kötelező tartalmi elemei:

- vételi szándéknyilatkozat tartalmának ismertetése; (vételi ajánlat esetén);
- ingatlan bemutatása – elhelyezkedés, tulajdonosi jogállás;
- helyszínrajz, alaprajz;
- az ingatlanon található Ingatlan jellegű eszközök bemutatása;
- szakszolgálati nyilatkozatok összegzése;
- GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan esetén a forgalmi érték, amennyiben az ingatlanértékesítésével kapcsolatban a szakszolgálatok kifogást nem emeltek, abban az esetben megrendelt szakértői vélemény alapján;
- adott esetben a jelenlegi/tervezett hasznosítás;
- az ingatlan és a rajta található eszközök könyv szerinti értéke.

5.3. A vasútüzemi területen, illetve annak szomszédságában lévő ingatlan értékesítésére irányuló szakmai előterjesztéshez kötelező írásban (e-mailben) bekérni a GYSEV Zrt. vasútüzemi, vasútfejlesztési és vasútbiztonsági szakszolgálatok nyilatkozatát (ingatlan tulajdoni lapjának, helyszínrajzának csatolásával az értékesítendő ingatlan bemutatásával), melyet az ingatlanértékesítési döntés során figyelembe kell venni.

A szakszolgálatok legkésőbb 10 napon belül minden esetben kötelesek írásban (e-mailben) nyilatkozni az ingatlanértékesítési ügyben.

A szakszolgálatok nyilatkozataikban kötelesek állásfoglalásukat részletesen indokolni, amelynek ki kell térnie az adott ingatlanértékesítés támogatására, vagy annak nem támogatásának okára, illetve milyen feltételekkel történő támogatására vagy javasolt más célú hasznosítására.

GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan értékesítése

5.4. A DHL szerint az előzetes véleményezésre jogosult vezető és a döntésre jogosult vezető együttes döntése alapján amennyiben az ingatlan értékesíthető, illetve a döntésre jogosult vezető által tárgyalásra megajánlott vételárat a vételi szándéknyilatkozatot tevő írásban elfogadja, abban az esetben a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan értékesítéséhez – értékhatártól függetlenül – magyar tulajdonosi joggyakorló minisztérium előzetes jóváhagyása iránti iktatott kérelem kerül benyújtásra.

5.5. Az 5.4. pontban megjelölt előzetes jóváhagyás iránti kérelemnek a következőket kell tartalmaznia:

- az ingatlan megnevezése;
- az ingatlan helyrajzi száma, címe;
- az ingatlan rövid bemutatása;
- az ingatlan könyv szerinti értéke;
- az értékbecslést végző szakértő neve;
- az ingatlan értékbecslésben megállapított értéke;
- a tulajdon-átruházás tervezett módja;
- van-e vételi ajánlat, ha igen, milyen összegre;
- döntési hatáskör bemutatása, ki jogosult dönteni az értékesítésről.

Az előzetes jóváhagyása iránti kérelemhez a következő dokumentumokat kell csatolni:

- az ingatlanra (a társaság tulajdonát képező ingatlanrészre) vonatkozó érvényes értékbecslést;
- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját;
- a társaság nyilatkozatát az alábbiakról:
 - a tulajdoni lapon szereplő információkon kívül ismert olyan adat, tény, körülmény, jog, amely az ingatlan helyzetét érinti, amennyiben nincs, arról is;
 - a tervezett ingatlanértékesítés indoka;
 - a tervezett ingatlanértékesítés mennyiben befolyásolja a társaság működését, tevékenységének ellátását, üzleti tervének teljesítését;
 - az ingatlan értékesítése esetén a vételár ÁFA tartalma, figyelemmel a társaságra irányadó ÁFA rendelkezésekre;
 - az EAR - rendszeren kívül tervezett értékesítés részletes indokolását;
 - amennyiben EAR - rendszeren keresztül történik az értékesítés, úgy nyilatkozni szükséges, az MNV Zrt. által működtetett EAR igénybevételére kötött Megbízási szerződés számáról.

5.6. Az 5.4 és 5.5. pontokban meghatározott eljárásrend a tulajdonosi joggyakorló eltérő utasítása/állásfoglalása esetén módosulhat.

Elektronikus Aukciós Rendszer (EAR) használatára irányadó szabályozás

5.7. Az EAR működéséről, használatáról szóló Felhasználási Szabályzat és az Adatkezelési Szabályzat (<https://e-arveres.mnv.hu/>) rendelkezésein kívül, az Nvtv., a Vagyontv., az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet, a Ptk. rendelkezései, MNV Zrt. mindenkor hatályos utasítása, valamint az adott árverési hirdetményben foglaltak az irányadók.

5.8. Az MNV Zrt. a Megbízási szerződés alapján, mint megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a GYSEV Zrt. mint megbízó által eladásra kínált ingatlan árverési hirdetményét (7. sz. mell.) az adatok, dokumentumok hiánytalan kézhezvételétől számított 2 munkanapon belül az EAR felületén közzéteszi.

5.9. Az ingatlan személyes megtekintésére az érdeklődők részére az árverést megelőzően az árverési hirdetményben meghatározott helyen és időben lehetőséget kell biztosítani. A megtekintés esetleges elmaradásából vagy nem megfelelő megszervezéséből eredő károkért a GYSEV Zrt., mint az árverés kiírója felelősséget nem vállal.

5.10. Az EAR működtetője, az MNV Zrt. az árverésre jelentkezőknek az árverésen történő részvétel feltételeként az ingatlan bruttó kikiáltási árának az árverési hirdetményben meghatározott összegének – legalább 5 % legfeljebb 25 % - árverési biztosítékként történő megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzkezelés biztonsága érdekében csak átutalással kerülhet sor.

Az árverési biztosítékot az árverésen való részvétel feltételeként az árverezőnek az MNV Zrt. Megbízásos Aukciós Számla nevű letéti számlaszámára a megadott befizetési határidőig kell átutalással teljesíteni.

Az árverési hirdetményhez csatolt adásvételi szerződés-tervezetben rögzítettek szerint történő vevő elállása esetén, a vevő által korábban megfizetett árverési biztosíték összege megíiusulási kötbéreként visszavonhatatlanul a GYSEV Zrt.-t, mint eladót illeti.

5.11. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény (8.sz. mell.) közzétételét követően, az árverés licitidőszakának kezdő időpontjától, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig azonosítójának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az értékesíteni szánt vagyontárgyra. Az elektronikus árverésen csak az az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett (regisztrált) személy vehet részt, aki, vagy amely nem áll a kizárás hatálya alatt.

5.12. Az árverés során tett vételi ajánlat nem vonható vissza, és az árverező ajánlati kötöttsége az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredményhirdetést követő 60. napig, vagy az árverés eredménytelenné nyilvánításáig áll fenn.

5.13. Az árverési hirdetményben a licitlépcső mértéke az EAR Felhasználási Szabályzatában rögzítettek szerint kerül meghatározásra.

5.14. Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a szerződő felek árverési hirdetményhez csatolt szerződés-tervezet (9. sz. mell.) alapján kötik meg azzal a kikötéssel, hogy szerződés tervezetén kívüli lényegi változásokat nem jogosultak tenni.

A nyertes ajánlattevő köteles az árverés tárgyának végleges eredményhirdetését követő 15 napon, vagy a GYSEV Zrt., mint eladó szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül a szerződést megkötni.

Az árverési hirdetményben foglaltakon túl az EAR felhasználási szabályzata tartalmazza a szerződéskötés feltételeit, a jogi és természetes személyek részére előírt szerződéskötési kötelezettségeket és a vételár megfizetésével kapcsolatos információkat.

5.15. A GYSEV Zrt. az MNV Zrt.-vel kötött Megbízási szerződésben foglaltak szerint köteles az MNV Zrt., mint megbízott felé az adásvételi szerződés megkötéséről tájékoztatást adni, a szerződés aláírását követő 2 munkanapon belül.

5.16. Ha a legkedvezőbb ajánlatot benyújtóval az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, a GYSEV Zrt. az MNV Zrt.-t, mint megbízottat köteles a szerződéskötés meghiúsulására okot adó körülmény észlelését követő szerződéskötésre rendelkezésre álló határidő leteltét követő 1 (egy) munkanapon belül, az ok megjelölésével teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal írásban értesíteni.

Az MNV Zrt. az értesítés kézhezvételétől számított 1 munkanapon belül köteles a második és az ezzel történő szerződéskötés sikertelensége esetén, a harmadik legkedvezőbb ajánlattevőnek és ajánlatának a szerződéskötéshez szükséges adatahoz a GYSEV Zrt.-nek, mint megbízónak hozzáférést biztosítani.

5.17. Az adásvételi szerződés megkötéséről szóló értesítést követő 5 munkanapon belül az MNV Zrt., mint megbízott köteles az általa vezetett letéti számláról Megbízási szerződésben megadott számlára átutalni a nyertes ajánlattevő által megfizetett árverési biztosíték összegét.

5.18. Amennyiben a nyertes ajánlattevő az árverési hirdetményben előírt határidő alatt a szerződést neki felróható okból nem köti meg, vagy a teljes vételárat nem fizeti meg, úgy kell tekinteni, hogy a jogügyletből visszalépett. Ilyen esetben a befizetett árverési biztosítékot elveszti, és felelős a szerződéskötés meghiúsulásából az árvereztetőt (GYSEV Zrt.) ért károkért, tovább viselni köteles az árvereztető ebből fakadó költségeit.

5.19. Az ingatlan birtokának átruházása a vételár teljes megfizetésének napját követő 15 naptári napon belül történik, amikor a GYSEV Zrt. külön birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével bocsátja a vevő rendelkezésére az Ingatlant.

EAR rendszeren kívüli GYSEV Zrt. tulajdonú ingatlan értékesítése

5.20. Az ingatlan-értékesítés az ingatlan alacsony értéke, közösségi célra történő értékesítés esetén az EAR rendszer alkalmazása nélkül a magyar tulajdonosi joggyakorló minisztérium iktatott, előzetes jóváhagyásával, vagy kisajátítással érintett ingatlan esetén: kisajátítást helyettesítő adásvételi jogügylet keretében a kisajátításról szóló törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, kártalanítás ellenében bonyolítható le.

Vagyonkezelt/ vagyonműködtetett ingatlanértékesítés eljárási szabálya

5.21. A vételi szándékkal jelentkező kérelmére, illetve az MNV Zrt. területileg illetékes

szervének megkeresésére a jelen utasítás 5.2. pontjában foglaltak figyelembevételével elkészített szakmai előterjesztés a DHL szerinti döntésre jogosult vezető döntése alapján az ingatlanértékesítés támogatásáról, vagy nem támogatásáról vagyonkezelői, illetve vagyonműködtetői nyilatkozat kiadására kerül sor. Az ingatlan értékesítése tekintetében az értékesítésről szóló döntés nem a GYSEV Zrt. hatásköre.

VI.

Záró és hatályba léptető rendelkezések

6.1. Jelen utasítás lép 2023. év 07. hó 01. napján lép hatályba. Az utasítás hatályba lépésével egyidejűleg az ingatlanok bérbeadásának és értékesítésének rendjéről szóló 20/2019. számú Vezérigazgatói Utasítás hatályát veszíti.

6.2. Jelen utasítást a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni. Az utasítás rendelkezései nem sérthetnek korábban szerzett – jogszabály, vagy bérleti szerződés által biztosított – jogokat. A DHL szerinti döntéshozó a bérleti jogviszonyt érintő döntés során valamely rendkívüli körülmény miatt el szeretne térni jelen utasítás valamely pontjától, azt csak a vezérigazgató írásbeli hozzájárulásával teheti meg.

6.3. Jelen utasításban nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 1993.évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

6.4. Jelen utasításban nevesített nyilatkozatokat, hozzájárulást, szakmai előterjesztést, bérbeadó ajánlatot írásban és iktatva kell megtenni. Egyéb rendszerben (SZENYI) vezetett nyilvántartásokat az érintett szervezetben erre kijelölt munkavállaló megfelelően kezeli,

6.5. Jelen utasítás karbantartásért a Pályavasúti igazgató felelős.

6.6. Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Nyilatkozat (minta)
- 2. sz. melléklet: Ajánlattételi lap (minta)
- 3. sz. melléklet: Birtokátruházási/visszavételi jegyzőkönyv (minta)
- 4. sz. melléklet: Házi rend (minta)
- 5. sz. melléklet: Helyiség fenntartásával kapcsolatos feladatok, szolgáltatások elszámolása (minta)
- 6. sz. melléklet: A Bérlet és Bérbeadó kötelezettségei
- 7. sz. melléklet: Bérlemény-leltár (minta)
- 8. sz. melléklet: EAR hirdetmény (minta)
- 9. sz. melléklet: Adásvételei szerződés (minta)

(Kövesdi Szilárd István)
Vezérigazgató

1/A. sz. melléklet

Átláthatósági nyilatkozat
a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.)
3. § (2) bekezdés és 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint

Ajánlatkérő adatai:**jogi személy esetén:**

Székhelye:	
Céggjegyzékszám:	
Adószáma:	
KSH száma:	
Számlavezető pénzügyintézet:	
Bankszámlaszám:	
Számlázási címe:	
Képviselője:	

természetes személy esetén:

Név:	
Születési név:	
Születési hely és idő:	
Szem. ig. száma:	
Állandó bejelentett lakhely	

Alulírott.....
(Ajánlatkérő/képviselője) az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján,
felelősségem tudatában az alábbi nyilatkozatot teszem:

- **¹Olyan belföldi vagy külföldi jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:**
 1. tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 2. az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 3. nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 4. a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az 1, 2. és 3. alpont szerinti feltételek fennállnak;

**•² Olyan civil szervezet / vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:**

1. vezető tisztségviselői megismerhetők,
2. a civil szervezet/vízitársulat, valamint vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
3. székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

- * Ajánlatkérő kijelenti, hogy vállalkozásának nincs köztartozása és nincs tartozása a GYSEV Zrt. és leányvállalatai felé, továbbá nem indult ellen felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődlejárás hatálya alatt.

* **Ajánlatkérő tudomásul veszi**, hogy az Nvtv. 11. § (12) bekezdése alapján, a GYSEV Zrt. kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a Bérleti szerződést, ha a Bérleti szerződés tárgyát képező bérlemény hasznosításában részt vevő bármely - a Bérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

* **Ajánlatkérő továbbá tudomásul veszi**, hogy ha jelen jognyilatkozatban foglaltak tekintetében változás következik be a Bérleti szerződés aláírása előtt, e ténnyről a haladéktalanul köteles a GYSEV Zrt.-t, mint Bérbeadót tájékoztatni

(keltezés)

.....

aláírás

¹ jogi személy vagy jogi személyiséggel rendelkező gt. esetén

² civil szervezet esetén.

* minden esetben, természetes személy esetén is kötelező.

1/B. sz. melléklet

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

A nemzeti vagyonról szóló, 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. a) pontja szerinti szervezetek részére

Alulírott.....(név), mint a
Szervezet neve:.....
Székhely:.....
Adószám:.....

képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint (megfelelő aláhúzendó):

- állam,
- költségvetési szerv,
- köztisztviselő,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a(z) (önkormányzat megnevezése) helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam(az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

Kijelentem, hogy ha a jelen nyilatkozatban foglaltakban változás következik be, arról haladéktalanul tájékoztatom a GYSEV Zrt.-t.

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviselőjére.

Kelt:

.....
alíírás

2. sz. melléklet

AJÁNLATTÉTELI LAP (MINTA)

A GYSEV Zrt. tulajdonában lévő lent megjelölt helyiségre, bérbevétel céljából az alábbiakban részletezett pályázati ajánlatot teszem:

A helyiség címe:

Pályázati ajánlatot tevő adatai (Kérjük OLVASHATÓAN, NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni az Önre vonatkozó részeket!)

1. Jogi személy esetén:

Cégneve:

Cégjegyzékszám:

Székhelye:

Adószáma:

Számlavezető pénzintézete:

Bankszámlaszáma:

Számlázási címe:

Képviselője:

Telefonszáma, e-mail címe:

2. Természetes személy esetén:

Név:

Születési név:

Születési hely és idő:

Szem. ig. száma:

Állandó bejelentett lakhely:.....

3. Bérleti díj ajánlat:Ft /hó+ ÁFA

4. A bérlet időtartamának megjelölése:év

Helységben végzendő tevékenység/ek megjelölése, ismertetése (pl. kereskedelem, szolgáltatás, sport, egyéb):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. sz. melléklet

**BIRTOKÁTRUHÁZÁSI /VISSZAVÉTELI
 JEGYZŐKÖNYV (MINTA)**

Felvéve:.....évhónap

Tárgy:.....átadása

Jelen vannak:

Bérbeadó:.....

Bérlő:.....

Használatba adó:.....

Használatba vevő:.....

Átadás egyéb ügyszám alapján:.....

Bérleti szerződés/megállapodás száma:.....

1. Bérlemény általános

adatai:.....

2. Átadott

kulcsok:.....

3. Bérlemény leltárral kapcsolatos megállapításai

a) A leltárban szereplő valamennyi berendezési tárgy és épület felszerelés rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadásra került.

 b) A leltárban szereplő berendezési tárgy és épület az alábbi kivételével rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadásra került.

Cserére
szorult:.....

Hiányzik:.....

.....

4. Bérlemény-állapotrögzítés:

a) padozat:.....

b) faburkolat:.....

 c) ajtók,
 ablakok:.....

d) üvegezés:.....

 e) elektromos hálózat és
 szerelvényei:.....

 f) vízellátás és
 szerelvényei:.....

 g) egyéb szerelvények és
 tartozékai:.....

 h) záruk,
 kulcsok:.....

 i) környezeti
 károk:.....

5. a. A bérelt terület a fentieknek megfelelően hiánytalanul, rendben átadásra került.
 b. A leltárban szereplő valamennyi tárgy rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán és rendben átadásra került.
 c. A bérelt terület a 3.-4. pontban meghatározott hiányosságokkal került átadásra
 A költségviselő a hiányosságok megszüntetését az alábbi módon rendezi:

 d. A bérleményhez tartozó **fogyasztásmérők** adatai az átadás időpontjában:
 Nappali fogyasztásmérő száma:, állása:.....
 Az elektromos fogyasztásmérő zárjegyeinek állapota,.....darabszáma:.....db
 Éjszakai fogyasztásmérő száma:, állása:.....
 Az elektromos fogyasztásmérő zárjegyeinek állapota..... darabszáma:.....db
Vízóra száma:..... , állása:
 A vízmérő zárjegyeinek állapota..... darabszáma:.....db
Gázóra száma:....., állása:
 A gázmérő zárjegyeinek állapota,..... darabszáma:.....db
 e. **Hulladékkezelés** módja:
 f. **A Bérlemény átadáskor/átvételkor átadott jegyzőkönyvek:**
 Bérlemény-leltár
 Villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatokról készült jegyzőkönyvek:
 Érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv
 Első üzembe helyezés előtti felülvizsgálati jegyzőkönyv
 Kábelszigetelés mérési jegyzőkönyv
 Villamos berendezések időszakos felülvizsgálatáról (EBF) készült jegyzőkönyv
 Villámvédelmi berendezés felülvizsgálatáról készült jegyzőkönyv
 Kéményvizsgálati jegyzőkönyv
 Gázberendezések felülvizsgálatának jegyzőkönyve
 A villamos berendezés üzemeltetésének átadásáról/átvételéről készült jegyzőkönyv
 Használati útmutató a lakás berendezéseire:
 Egyéb észrevétel, megállapodás:

 A bérlő egy példány házirendet átvett, és aláírásával igazolja annak tudomásul vételét és betartását.

Bérbeadó

Bérlő

4. sz. melléklet

HÁZIREND (MINTA)

A(ingatlan megnevezése) területe magánterület, ezért a házirend be nem tartása, illetőleg a(ingatlan megnevezése) területén bármely szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartásból eredő károkozás a károkozó teljes anyagi felelősségét vonja maga után.

1. Tilos a(ingatlan megnevezése) területén minden olyan tevékenység folytatása, amely jogszabályba ütközik, a jóérzést, vagy a közérkölcst sérti, vagy alkalmas arra, hogy az emberekben félelmet, mebotránkozást keltsen.

2. A(ingatlan megnevezése) területén nem végezhető erős zajjal, szaggal vagy egyéb környezeti ártalommal járó, illetőleg az előzőekhez hasonló, a..... (ingatlan megnevezése) területén tartózkodó személyek zavarására általában alkalmas tevékenység.

3. Szigorúan TILOS a(ingatlan megnevezése) területén robbanóanyag, pirotechnikai eszköz, kábítószer árusítása, valamint(ingatlan megnevezése) területére történő behozatala.

4. Fegyveres szervezetek tagjainak kivételével a(ingatlan megnevezése) területére lőfegyvert bevinni TILOS.

5. A(ingatlan megnevezése) területén TILOS szerencsejátékok (kivéve a Tulajdonos engedélye alapján, annak keretei között folyó szerencsejáték) szervezése és folytatása.

6. A közös használatú területek mosdóit, illetve egyéb vizes berendezéseit mindenki köteles az eredeti rendeltetésnek megfelelően használni. TILOS a vizes berendezésekbe hulladékot, szemetet, rongyot, hamut vagy más anyagot önteni.

7. Szigorúan TILOS a közös területek használatára vonatkozó szabályok megsértése, vagy a rendeltetészerű használatól eltérő használat, egyéb tevékenység.

8. A(ingatlan megnevezése) egész területén, valamint a bejáratoktól 5 m-en belül DOHÁNYOZNI TILOS!

10. A(ingatlan megnevezése) területére állatot csak a hatályos jogszabályok betartásával szabad bevinni.

11. Sürgős, azonnali beavatkozást igénylő esemény kapcsán értesítendő:

Műszaki diszpécser szolgálat: 06 99 577 344

muszaki.diszpecser@gysev.hu

Fentiek megsértése a(ingatlan megnevezése) területéről való kitiltást, súlyosabb esetben polgári-, büntető vagy egyéb hatósági eljárás kezdeményezését vonja maga után.

5. sz. melléklet

A BÉRLŐ ÉS A BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérlő és Bérbeadó kötelezettségei (ha a szerződés másképpen nem rendelkezik)

	Feladat megnevezése	Bérlő kötelezettsége	Bérbeadó kötelezettsége
1.	Belső fal, mennyezet és padlóburkolatok		
1.1.	A bérlemény belső falainak, mennyezetének vakolatjavítása, glettelése, festése, tapéták javítása, cseréje	X	
1.2.	Csempe, lambéria burkolatok karbantartása, javítása, festése	X	
1.3.	Járólap, mettlachi, parketta, szalagparketta (fajtától függetlenül) karbantartása, javítása, parketta csiszolása, lakkozása	X	
1.4.	Közös használatú helyiség falainak, mennyezetének, padlóburkolatának, lépcsőjének (padlás- és pincelépcső is), korlátjának, kapujának javítása, karbantartása, takarítása		X
1.5.	A bérleményt tartalmazó épület tartószerkezeteinek karbantartása		X
1.6.	A Bérlő által végzett javítási munkák elvégzésével kapcsolatos bontási munkák helyreállítása	X	
2.	Nyílászárók, árnyékolók, szűnyoghálók		
2.1.	Fa nyílászárók (ablakok, ajtók) legalább 3 évenkénti külső-belső mázolás (minimum 5 évre kötött szerződés esetén)	X	
2.2.	Műanyag nyílászárók (ajtók, ablakok) beállítása, javítása, szigetelése	X	
2.3.	Ablakok, ajtók cseréje		X
2.4.	Zárak, kilincsek javítása, cseréje	X	
2.5.	Törött üvegezés cseréje	X	
2.6.	Árnyékolók, szűnyoghálók javítása, pótlása	X	
2.7.	Árnyékolók cseréje, amennyiben beköltözéskor már bérlemény tartozékát képezte		X
2.8.	Belső ablakpárkányok javítása, pótlása, cseréje	X	
3.	Álmennyezetek		
3.1.	Álmennyezetek javítása, pótlása	X	
3.2.	Tetőtéri bérleményeknél gipszkarton mennyezetének javítása, pótlása, festése	X	
4.	Egyéb belső építészeti szerkezetek		
4.1.	Beépített szekrény és konyhabútorhoz tartozó fiók, fogantyú, front, munkalap, vasalat karbantartása, javítása, cseréje	X	
4.2.	Korlátok karbantartása, javítása, mázolása	X	

5.	Külső építészeti munkák		
5.1.	Egy- és többszintes épület esetén homlokzatvakolat javítása, színezés javítása		X
5.2.	Külső ablakpárkány javítása, pótlása a bérlemény ablakainál		X
5.3.	A többszintes, vagy egyszintes épületekben az ereszcatornák rendszeres tisztítása, a tetőfedésnél megcsúszott cserepek helyreállítása		X
5.4.	Bérleményhez tartozó külső rácsok, korlátok, kerítések, bérlemény- és kertkapuk javítása, mázolása	X	
5.5.	Az épületek ereszcatornájának, vápa és kéménybádogjának javítása és cseréje		X
5.6.	Az épületek lapostető vízszigetelésének cseréje		X
5.7.	Egy- és többszintes épülethez tartozó esővíz lefolyó csatorna földfelszín felett lévő kiköpőjének, meghosszabbításának javítása szétcsúszás esetén		X
6.	Vízellátás, csatornázás		
6.1.	Szaniterek (mosdókagyló, WC csésze, WC tartály, zuhanytálca, kád stb.) cseréje bérleményen belül Csak és kizárólag az eredetivel teljes mértékben megegyező típusra cserélhető ki. Más típusra történő csere esetén a bérbeadó engedélyét kell kérni. Zuhanytálca, kád cseréje esetén Bérbeadóval való egyeztetés szükséges (villamos szakággal).	X	
6.2.	Szerelvények (csaptelep, sarokszelep, zuhanyfej, bekötőcsövek stb.) vízkömentesítése, javítása, cseréje	X	
6.3.	Mérőórán belüli vezetékszakaszok csőtörésének javítása, csőszakasz cseréje Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	
6.4.	Mérőórán kívüli vezetékszakaszok csőtörésének javítása, csőszakasz cseréje		X
6.5.	Bérleményen belüli dugulások elhárítása	X	
6.6.	Bérleményen kívüli dugulások elhárítása, ha szennyvíz rendszerre csak ez a bérlemény van rákötve	X	
6.7.	Bérleményen kívüli dugulások elhárítása, ha több használó is rá van kötve a szennyvíz rendszerre		X
6.8.	Szennyvízderítő, szennyvíztartály szippantása, ahol a bérlemény önálló derítővel, tartállyal rendelkezik vagy nincs szolgálat az állomáson, megállóhelyen	X	
6.9.	Szennyvízderítő, szennyvíztartály szippantása, ahol közös derítő, tartály van		X
6.10.	Bérleményhez tartozó kút üzemeltetése	X	
6.11.	Kizárólagosan bérleményhez tartozó átemelőszivattyú, búvárszivattyúk üzemeltetése, javítása, karbantartása Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	

6.12.	Villanybojler javítása, cseréje	X	
6.13.	Bérleményhez tartozó kerti csap és ahhoz tartozó vízvezeték karbantartása, javítása és teljesítése Csere, javítás esetén Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	
7.	Fűtés		
7.1.	Cserépkályha, vaskályha szezon előtti felülvizsgálata, szükség szerinti karbantartása, javítása	X	
7.2.	Az egyedi vagy a bérlemény központi fűtő- és meleg vízellátást biztosító berendezések javítása, javíttatása, időszakos felülvizsgálata, tisztítása, szükség esetén fűtővíz utántöltése (ami csak a bérlemény fűtését, meleg vizét biztosítja) Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	
7.3.	Központi (több bérleményt, üzemi helyiségek fűtését is biztosító) fűtő- és meleg vízellátást biztosító berendezések javítása, javíttatása, időszakos felülvizsgálata, tisztítása		X
7.4.	Bérlemény kéményeinek szezon előtti felülvizsgálata, tisztítása	X	
7.5.	Kémények időszakos felülvizsgálata, javítása, karbantartása		X
7.6.	Bérleményen belüli csőtörés, fűtővíz csöpögés, folyás elhárítása	X	
7.7.	Bérleményhez tartozó termosztát elemének cseréje	X	
7.8.	Kilyukadt vagy rozsdás radiátorok cseréje	X	
7.9.	A gázüzemű berendezések évente szakszervizzel történő karbantartása	X	
8.	Épületvillamosság		
8.1.	A Bérelő felelős a villamos berendezés üzemeltetéséért (MSZ 1585:2016 alapján) Az üzemeltetési jogok átadását a Szerződésben rögzítik. Az üzemeltetés körébe tartozik például a villamos berendezés tevékenységnek megfelelő kiépítése, „kapcsolása, szabályozása, felügyelete, az ellenőrzés, és a karbantartás”, mint villamos munka, ill. a villamos berendezéssel kapcsolatos képzés, oktatás, kezelési, és üzemeltetési szabályzatok kidolgozása.		
8.2.	Villámvédelmi berendezéssel időszakos felülvizsgálata ill. karbantartása, amennyiben a bérlemény az épület csak egy részét érinti.	X	
8.3.	Villámvédelmi berendezéssel időszakos felülvizsgálata ill. karbantartása, amennyiben a bérlemény az épület egészét érinti.		X
9.	Egyéb feladatok		
9.1.	Bérleményhez tartozó melléképületek, egyéb helyiségek (pl. pincerekeszek) karbantartása, javítása	X	

9.2.	A bérleményhez tartozó terület (udvar, kert stb.) illetve melléképület rendben (tisztán) tartása, gondozása, gyomtalanítása	X	
9.3.	A bérleményhez tartozó területek hó takarítása és csúszásmentesítése	X	
9.4.	A bérlemény előtti közlekedési útvonalak (járda, gépkocsifelhajtó) – tulajdonosi kötelezettség alapján – hó takarítása és csúszásmentesítése	X	
9.5.	A bérlemény és a hozzá tartozó épületek, melléképületek, tárolók rovar és rágcsálóirtása	X	
9.6.	Az épület alkatrészek és tartozékok időszakos és folyamatos tisztítása	X	
9.7.	Kommunális szemét elszállítása	X	
9.8.	Vendéglátó egység működtetése esetén a technológiai és veszélyes hulladék elszállíttatása, ártalmatlanítása	X	
9.9.	A bérlő kötelezettségei közé tartozó bérleménykarbantartásból származó építési törmelék elszállítása	X	
9.10.	Az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása		X

- A bérlőnek a bérlemény villamos berendezését oly módon kell kialakítani és üzemeltetni, hogy az közvetlen tűz- és életveszélyt ne okozzon, a közcélú hálózat, a csatlakozó berendezés, valamint az összekötő berendezés más fogyasztói berendezéseinek épségét és zavartalan áramellátását ne veszélyeztesse, és az áramellátás minőségi követelményeinek teljesítését a minőségi előírásokat megszegő fogyasztásával ne akadályozza. Az üzemeltetés folyamán be kell tartani az OTSZ, az MSZ 1585:2016, a 10/2016 (IV.5.) NGM rendelet, és a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet előírásait.
- A Bérlő a villamos berendezésén átalakítást és villamos biztonságot érintő munkákat csak a bérbeadó engedélyével végezhet, a Bérbeadó által meghatározott feltételekkel, és időben.
- A villamos hálózaton észlelt bármilyen meghibásodás, vagy üzemzavar esetén a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni kell.
- Az átadás időpontjában az áramszolgáltató által elhelyezett zárjegyek sértetlenek, amelyről a Bérlőnek és a Bérbeadónak közösen kell meggyőződnie. A Bérlőnek ezt az állapotot az ingatlan használata folyamán fenn kell tartani, szavatolnia kell a közüzemi plombák sértetlenségét. A bérlet időtartama alatt a villamos berendezések üzemeltetésére vonatkozó tűzvédelmi, villamos, és balesetvédelmi előírások betartása kötelező.
- A Bérlő által üzemeltetett villamos berendezés meghibásodásából, túlterheléséből, helytelen kialakításából és nem megfelelő üzemeltetéséből adódó károkért Bérlő a felelős.
- A bérlemény villamos berendezését az átadás idején érvényes villamos szabványok és rendeletek előírásainak megfelelően kialakított állapotban kell átadni a Bérlőnek.



- Ha az időszakos ellenőrzéskor végzett vizsgálat közvetlenül tűzveszélyt vagy életveszélyt mutat ki, Bérló haladéktalanul tájékoztatja a Bérbeadót. Az érintett berendezést a Bérlónek, ha ő elmulasztja, a Bérbeadónak haladéktalanul le kell választani, és csak a hiba kijavítása utáni eredményes vizsgálatot követően lehet újra bekapcsolni (40/2017 NGM 1.14.1.).
- Amennyiben a villamos biztonságot érintő meghibásodások, üzemzavarok, vagy káresemények a szerződési feltételek be nem tartásából adódóan következtek be, annak javítási, és üzembe helyezési költségei a Bérlőt terhelik.
- A bérlemény visszavételekor a villamos berendezés leszerelése, valamint a biztonságtechnikai felülvizsgálatok elvégzése a Bérbeadó feladata. A minősítő iratban feltárt hiányosságokért a Bérló anyagi felelősséggel tartozik, azt saját költségén kell kijavítania, vagy a Bérbeadó a Bérló költségére azt helyreállítja.

2. Értelmező rendelkezések

Karbantartás: Az építmény állagának megőrzése, épületgépészeti, és villamos berendezéseinek, állapotának, működőképességének, biztonságos üzemeltetésének fenntartása érdekében végzett, időszakosan szükségessé váló építési-szerelési tevékenység, amellyel biztosítjuk az építmény használhatóságát, lakhatását. rendeltetésszerű és biztonságos használatra való alkalmasságát.

Felújítás: Az építmény egészére, illetve egy, vagy több fő szerkezetére épületgépészeti, és villamos hálózataira és berendezéseire kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítás, amely az építmény eredeti műszaki állapotát – megközelítőleg, vagy teljesen – visszaállítja, illetve eredeti használhatóságát, üzembiztonságát – az építmény egyes szerkezeteinek, berendezéseinek a kicserélésével, vagy az eredetitől eltérő kialakításával – növeli.

Bérleményberendezések:

- főzőkészülék (tűzhely, főzőlap);
- fűtőberendezés (egyedi kályha, gázkonvektor, fali kazán, elektromos hőtárolós kályha stb.);
- meleg vízellátó berendezés (gázmelegítő, villanybojler fürdőhenger stb.);
- egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC tartály, WC stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
- beépített bútor;
- redőny, napvédő függöny;
- a csengőnek és kaputelefonnak a bérleményben levő készüléke;
- a villamos hálózat elosztó, világítási, és csatlakozó berendezései, és az ezeket tápláló kábel, ill. vezetékrendszer.

Az épület központi berendezései:

- a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a bérleményben levő vezetékszakaszt és fűtőttesteket (radiátor stb.) is;
- a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a bérleményben levő vezetékszakaszt is; a villamos energiaellátó, elosztó, és működtető rendszer, és azok szerelvényei, ideértve a bérleményt ellátó vezetékszakaszt is;
- központi tűzjelző, és tűzoltó rendszer
- villámvédelmi berendezés
- a több bérleményt szolgáló szellőztető berendezés;
- a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a bérleményben levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;
- a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
- a személy- és teherfelvonó;
- a több bérleményt szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- a több bérleményben keletkezett kommunális szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

3. Hibabejelentés

GYSEV Zrt.

Műszaki diszpécser

Vasúti: 07/73-44

Tel.: +36 / 99 577 344

Mobil: +36 30 / 343-79-84

E-mail.: muszaki.diszpecser@gysev.hu

6. sz. melléklet

.....hrsz-ú ingatlanon lévő helyiség fenntartásával kapcsolatos feladatok,
 szolgáltatások (MINTA)

1	Üzemeltető / a szolgáltatásért felel			Megjegyzés
	Bérlő	GYSEV Zrt.	Társasház	
I. Közvetlen költségek				
1. Közüemi szolgáltatások				
a.	Ivóvíz-szennyvízcsatorna			
b.	Elektromos energia			
c.	Földgáz			
d.	Távközlés			
	hálózati csatlakozás			
	vezetékes telefon			
	LAN hálózat kiépítése, üzemeltetése, karbantartása			
2. Karbantartási feladatok				
a.	Takarítás, csúszásmentesítés			
b.	Belső víz-csatorna hálózatban történő csőtörés javítása			
c.	Duguláselhárítás			
d.	Szaniterek, csaptelepek cseréje meghibásodás esetén			
e.	Villamos/épületgépészeti szerelvények karbantartása, cseréje (pl. lámpatestek, izzók, csaptelepek. stb) cseréje			
	- bérleményhez nem tartozó közös használatú helyiségben			
	- bérleményben			
f.	Gázkazán időszakos felülvizsgálat, hiba esetén javítás			

g.	Légfűgöny készülék karbantartása, tisztítása				
h.	Belső nyílászárók karbantartása (cseréje abban az esetben, ha a Bérló a karbantartási kötelezettségét tartósan elmulasztotta, és emiatt szükségessé válik a csere), kilincsek javítása, zárok cseréje, kulcsmásolás				
i.	Belső burkolatok karbantartása, pótlása, szükség szerint cseréje				
j.	Festés-mázolás				
II. Épületüzemeltetési költségek					
Ingtalannal kapcsolatos költségek, feladatok					
a.	Ingtalan állapotának rendszeres ellenőrzése				
b.	Hulladékkezelés, szállítás				
c.	Rágcsáló- és rovarirtás				
d.	Időszakos szabványossági felülvizsgálatok				
	érintésvédelmi felülvizsgálat				
	kéményvizsgálat				
	tűzvédelmi felülvizsgálat				
	erősáramú berendezések felülvizsgálata				
	villámvédelmi felülvizsgálat				
e.	Az épület szerkezetét érintő beavatkozások, különösen:				
	alapozási hibák, alapsüllyedés				
	külső határoló főfalak felújítása				
	födémszerkezet felújítása				
	fedélszerkezet felújítása				
	esővíz gyűjtők tisztítása, javítása				
	beázások elhárítása				
f.	Víz-szennyvízcsatorna alap/fő/vezetékek javítása, dugulás elhárítása				
g.	Fogyasztásmérők rendszeres leolvasása				

h.	Fűtési rendszer és rendszerelemek karbantartása, javítása, szükség esetén cseréje (kazán, gyűjtő-osztó, keringető szivattyú, radiátor, termosztát)				
i.	Épületgépészeti- és épületszerkezeti elemekkel kapcsolatos közvetlen balesetveszély, életveszély elhárítása				
j.	Épület külső burkolatának javítása, cseréje, pótlása				
k.	Külső nyílászárók karbantartása, zárok cseréje				
l.	Tűzoltó berendezések biztosítása, karbantartása				
m.	Őrzés-védelmi feladatok				
n.	Épületre vonatkozó biztosítás				
o.	Ingóságok biztosítása				
p.	Hibajelentések felvétele				
III. Társasházzal kapcsolatos feladatok					
a.	Társasházi közös költségek viselése				
b.	Kapcsolattartás közös képviselővel				

7. sz. melléklet

BÉRLEMÉNY-LELTÁR (MINTA)

Felvéve:....., 20..... év hó..... nap

Bérlemény címe: út, utca, tér szám

fszt.,em..... ajtó

Bérlő, használó:

.....

A LEJTÁRI TÁRGY		TULAJDONOS					megjegyzés	
		A bérbeadó						
MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA (mérete, jellemzője)	Új	Haszná- lt	Erősen haszná- lt	a lakó	bérelt	8	9
		d a r a b						
1	2	3	4	5	6	7	8	9
fűtési berendezések	gázkonvektor							
	gázfűtéses cserépkályha							
	hydrotherm lakásfűtő készülék							
	gáz fali hőszugárzó							
	etage kazán							
	radiátor							
	vaskályha							
	cserépkályha							
	hordozható cserépkályha							
	olajkályha							
	villanyradiátor							
	villanykályha							
infravörös hőszugárzó								
főz	gáztűzhely							
	garzontűzhely							

anno 1872



Győr - Sopron - Ebenfurti Vasút
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

anno 1872



Utastáaszám:
19/2023. VIG
Változatszám:
1.
Ügyiratszám:
11417-1/2023.

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	gázrezsó									
	zománcozott tűzhely									
	vastűzhely									
	takarék tűzhely									
	villanytűzhely									
	villanyfőző									
	villamos főzőlap									
Higiéniai berendezések	melegvíz ellátó	fürdőkályha hengerrel								
		elektromos forróvíztároló								
		gázboiler								
		villanyboiler								
		szabad átfolyású vízmelegítő								
	falikagyló (falikút)									
	egyrészes mosogató									
	kétrészes mosogató									
	beépített fürdőkád									
	szabadon álló fürdőkád									
	ülőkád									
	fürdőszoba fali csaptelep									
	fali mosdó									
	WC csésze									
WC tartály										
ülő mosdótál (bidé)										
beép	beépített szekrény									



	asztalszekrény																		
	mosogatószekrény																		
	összevont mosogató- és asztalszekrény																		
	felső tároló																		
	fiókos asztal																		
	antennacsatlakozó																		
egyéb felszerelés	redőny																		
	spaletta																		
	zsalugáter																		
	vászonroló																		
	fali villanykapcsoló																		
	dugaszoló aljzat																		
	csengő																		
	kaputelefon																		

A leltárba felvett adatok helyességét felelősségünk alapján elismerjük és igazoljuk:

Kmf

.....
.....

használó

leltározó

bérlő,

.....

kezelő

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY SABLON

...(Cégnév/ szervezet elnevezése)

(a továbbiakban: **Megbízó, Eladó**, székhely/cím:..... , egyéb a megbízó egyértelmű beazonosítására alkalmas azonosító adatok:.....)

megbízása alapján eljárva,

a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.**

(a továbbiakban: **Megbízott, Kiíró**, székhely: 1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.)

elektronikus árverés

keretében a Kiíró által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer (továbbiakban: **EAR**) útján értékesíteni kívánja a Megbízó tulajdonában álló alábbi vagyoneleme(ke)t [a továbbiakban: **Ingatlan(ok)**].

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a hirdetményben közzétett adatok a Megbízó adatszolgáltatásán alapulnak, az árverező az EAR felhasználási szabályzat elfogadásával tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adatok helytállóságáért a Megbízó a felelős, a Kiíró a felelősségét e körben kizárja.

Az Ingatlan(ok) tekintetében a Kiíró és a Megbízó kellékszavatosságukat kizárják.

Az árverési hirdetményben az Ingatlan(ok) adatainak feltüntetése nem jelenti az Ingatlan(ok) tulajdonságainak teljes körű ismertetését a Kiíró, valamint a Megbízó részéről. Az Ingatlan(ok) megtekintése során az árverezők által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az Ingatlan(ok) fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért a Kiíró és a Megbízó felelősséget nem vállal.

Az árverésre kerülő Ingatlan(ok) leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad

1. Az Ingatlan(ok) leírása:

Javasoljuk feltüntetni, amennyiben az ingatlan(ok) építési teleknek minősül(nek).

2. Terhek

Tulajdoni lap szerinti terhek:

Tulajdoni lapon nem szereplő terhek:

Egyebekben az Ingatlan(ok) per-, teher- és igénymentes(ek).

3. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

Fennáll:

Kérjük részletesen megjelölni az elővásárlási jog alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezést, illetve szerződést.

Pl.:

- Az Ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, így a tulajdonostársakat – a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján – elővásárlási jog illeti meg.
- A társasház Alapító Okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.
- Az Ingatlan tulajdoni lapjára az Önkormányzat javára elővásárlási jog került bejegyzésre a ... sz. bejegyző határozat alapján (jogszabályi hivatkozás feltüntetése is lehetséges)
- Felsőoktatási intézmény esetén: Az Ingatlanra vonatkozóan a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 89.§ (2) ae) pontja alapján az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn.
- Helyi Építési Szabályzatban meghatározott elővásárlási jog, amely az Ingatlan tulajdoni lapján nem került feltüntetésre.

4. Közművek

Kérjük felsorolni az Ingatlano(ko)n elérhető közműveket, feltüntetve azt is, amennyiben valamely közműről az Ingatlan(ok) leválasztásra került(ek).

5. Bérleti, használati viszonyok:

Kérjük feltüntetni, amennyiben az Ingatlan(ok) bérleti vagy használati szerződéssel hasznosított, megjelölve a szerződés időtartamát, a bérlő részére biztosított elővásárlási jog fennállását, illetve a felmondási feltételeket.

Kérjük feltüntetni, amennyiben az Ingatlan(ok) jogcím nélküli használó által használt(ak).

6. Birtokátruházás:

Kérjük feltüntetni, amennyiben az Ingatlan(ok) birtokának átruházását akadályozó tényező áll fenn. (bérleti vagy használati szerződés, jogcím nélküli használat, tulajdonostárs általi többlethasználat stb.)

A leírtakra tekintettel az Ingatlan(ok) birtokátruházására – az adásvételi szerződésben, de a teljes vételárnak az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelő maradéktalan megfizetésének feltételével – a Ptk 5:3 § (...) bekezdése szerint kerül sor.

A Kiíró az árverésre kerülő Ingatlan(ok) rendelkezésre álló további adatait – ideértve az Ingatlan(ok)ról készített képfelvételeket – az EAR felületén, a világhálón folyamatosan elérhető <https://e-arveres.mnv.hu/> hivatkozási helyen teszi közzé. Az árverésre kerülő Ingatlan(ok)ra kizárólag elektronikus úton lehetséges árverezni.

Az EAR felületéhez árverezőként csatlakozhat az

- a személy, vagy
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, amely, vagy amelynek képviselője

az ügyfélkapun azonosítható, a személyes adatok kezelésére vonatkozó hozzájárulást megadja, és az EAR felhasználási szabályzatában foglaltakat elfogadja.

Az elektronikus árverésre vonatkozó legfontosabb információk:

Kikiáltási ár*:	,- Ft
Licitlepcső összege:	,- Ft
Árverési biztosíték összege:	,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2023.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:	2023.16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2023.23:59
Licit időszak kezdete:	2023.
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2023.
Megtekintés időpontja	2023. . . . : -tól : -ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	maximum 60 nap
Az Ingatlan(ok)n fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	

* Az árverésen a licitálás bruttó értéken, az EAR felhasználási szabályzatban rögzítettek szerint történik.

Az ÁFA tartalom az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján kerül meghatározásra.

**A meghatározott időpont az árverési biztosíték MNV Zrt. letéti bankszámláján történő jóváírásának határideje

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a vételi ajánlat a kizárólag a jelen hirdetményben meghatározott licitlepcső összegével megegyező összeggel vagy annak egész számú többszörösével (maximum tízszeres összegével) emelhető.

Amennyiben több ingatlan, illetve ingatlan és ingóságok egy árverési tételként kerülnek értékesítésre:

A Megbízó tájékoztatja az árverezőket, hogy a kikiáltási ár az alábbiak szerint oszlik meg dologösszegként kiírt ingatlanok / ingatlan és ingóságok között

.....

A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy licitálni csak dologösszegre lehet, az egyes ingatlanok (vagy az ingatlan és az ingóságok) vételára a licittel arányosan nő.

Az Ingatlan(ok) személyes megtekintésére az érdeklődők részére a Megbízó az árverést megelőzően az árverési hirdetményben meghatározott helyen és időben lehetőséget biztosít. A megtekintés esetleges elmaradásából vagy nem megfelelő megszervezéséből eredő károkért a Kiíró felelősséget nem vállal.

A Kiíró az árverésre jelentkezőknek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzkezelés biztonsága érdekében **csak átutalással** kerülhet sor.

Az árverési biztosítékot az árverésen való részvétel feltételeként az árverezőnek az **MNV Zrt. Megbízásos Aukciós Számla** nevű 10032000-01800229-20000002 számú letéti számlaszámlájára a fent megadott befizetési határidőig kell átutalással teljesíteni.

Az átutalási közlemény rovatában kérjük feltüntetni biztosíték befizetési azonosítóját! A biztosíték befizetési azonosító kizárólag bejelentkezés után, adott **árverés adatlapján generálható**. Bármely árverésen való részvételhez egyedi biztosíték befizetési azonosító szükséges. **Az árverező az azonosító létrehozásakor választja ki, hogy saját nevében vagy meghatalmazottként kíván licitálni. Később erre nincs lehetőség!**

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Eladó adásvételi szerződésben rögzítésre kerülő módon történő elállása esetén, a Vevő által fizetendő meghiúsulási kötbér összege megegyezik az árverési biztosíték összegével. Azaz az Eladó adásvételi szerződésben rögzítettek szerint történő elállása esetén, a Vevő által korábban megfizetett árverési biztosíték összege meghiúsulási kötbéreként visszavonhatatlanul az Eladót illeti.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét követően, az árverés licitidőszakának kezdődőpontjától, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig azonosítójának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az értékesíteni szánt vagyontárgyra. Az elektronikus árverésen csak az az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett (regisztrált) személy vehet részt, aki vagy amely nem áll a kizárás hatálya alatt.

Az árverés során tett vételi ajánlat nem vonható vissza és az árverező ajánlati kötöttsége az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredményhirdetést követő 60 napig, vagy az árverés eredménytelenné nyilvánításáig áll fenn.

A jelen Hirdetményben foglaltakon túl az EAR felhasználási szabályzata tartalmazza a licitálás szabályait.

Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése, a vételár megfizetése, az Ingatlan(ok) birtokának átruházása az árverési hirdetményben rögzített kereteken belül, a Kiírótól függetlenül, a Megbízó és a nyertes ajánlattevő megállapodásának megfelelően történik.

A szerződéskötés feltételei

.....
.....

A jogi és természetes személyek része előírt szerződéskötési kötelezettségek

.....

A vételár megfizetésével kapcsolatos információk.....
.....**A birtokátruházás**.....
.....

Az Eladó és a Kiíró kéri, hogy az Ingatlan(ok) állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlan(ok)ra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlataikat ennek alapján tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok a szerződéskötés előírt időpontjára rendelkezésre álljanak.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az Eladó jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat VII.3. pontja szerinti végleges eredményhirdetésig eredménytelené nyilvánítani.

Az Kiíró az elektronikus árverés során felmerülő, az EAR használatával kapcsolatos technikai és egyéb kérdésekben telefonos, illetve elektronikus levelezés útján nyújt segítséget az alábbi elérhetőségeken:

+36-1/358-66-49 munkanapokon 9:00-22:00 között), e-arveres@mnv.hu

9. sz. melléklet

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (MINTA)

Amely létrejött egyrészről:

a **Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhelye:	9400 Sopron, Mátyás király utca 19.
Cégjegyzékszám:	08-10-001787.
Adószám:	10008676-2-08.
KSH száma:	10008676-4910-114-08.
Számlavezető pénzintézet:	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Bankszámlaszám:	10918001-00000411-06680048.
Számlázási cím:	9400 Sopron, Mátyás király utca 19.
Képviselője:	Kövesdi Szilárd István vezérigazgató Ikker Tibor pályavasúti igazgató

a továbbiakban: **GYSEV Zrt.**, vagy (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:.....

természetes személy esetén:

Lakóhelye:	
Szül. hely, idő:	
Anyja neve:	
személyigazolvány száma:	

jogi személy esetén:

Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Adószám:	
KSH száma:	
Számlavezető pénzintézet:	
Bankszámlaszám:	
Számlázási cím:	
Képviselője:	

a továbbiakban: **Vevő**)

a fentiek együttesen, a továbbiakban **Felek**, külön-külön: **Fél** - között az alábbi feltételek szerint:

I./ ELŐZMÉNYEK

A Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság (röviden: GYSEV Zrt) többségi állami tulajdonú gazdasági társaság, akire – többek között - az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vtv.**), valamint az állami vagyronnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Vhr.**) egésze, és jelen esetben a 47/A-47/N. §-a is vonatkozik.

A GYSEV Zrt. felett tulajdonosi joggyakorlóként eljáró a magyar tulajdonosi joggyakorló minisztérium illetékes főosztálya a jelen szerződés tárgyát érintő jogügylethez hozzájárulását adta azzal, hogy az ingatlan értékesítését az MNV Zrt. Elektronikus Aukciós Rendszerén keresztül kéri megvalósítani.

A GYSEV Zrt a fenti szabályozás értelmében az MNV Zrt. aukciós felületén a jelen Szerződésben meghatározott Ingatlan értékesítésére elektronikus árverést bonyolított le [Vtv. 34. § (2) b); Vtv. 17. § (1) g) pont].

Az elektronikus árverés eredményeként a jelen Szerződésben meghatározott Ingatlan megvásárlására a Vevő jogosult [Vhr. 47/M.§, (1.) bekezdése]

A jelen Szerződésben meghatározott Ingatlanra vonatkozó árverési hirdetemny jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi.

Az Eladó és a Vevő rögzítik, hogy amennyiben az adásvételi ügylet szempontjáról érdemi kérdésben az árverési hirdetemnyben és jelen Szerződésben foglaltak egymástól esetleges eltérnének és az Eladó és a Vevő között utóbb ennek kapcsán jogvita keletkezne, úgy – az Eladó és a Vevő közös akaratú és kifejezetten eltérő rendelkezése hiányában – az árverési hirdetemnyben foglaltak az irányadók.

II./ AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgyát képezi a GYSEV Zrt. tulajdonában állóilletékes ingatlanügyi hatóság (a továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban u.16. III/5. szám alatt található - megnevezésű,² területű, ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan per-, teher és igénymentes.

III./ A VÉTELÁR

1. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező Ingatlant az ahhoz valamennyi alkotórészszel, tartozékkal együtt.
2. Szerződő felek a II. 1. pontban körülírt **Ingatlan vételárát** - az számú elektronikus árverés eredményeként + **ÁFA összegben, azaz**



..... forint + **ÁFA összegben állapítják meg.** A Felek megállapítják, hogy a Vevő az elektronikus árverés során Ft, azaz forint összeget árverési biztosítékként megfizetett az árverezést lebonyolító MNV Zrt. Megbízásos Aukciós Számlájára, amelynek átutalását az MNV Zrt. az adásvételi szerződés megkötéséről szóló értesítést követő 5 munkanapon belül teljesíti az Eladó számlájára. Az árverési biztosíték összegét a Felek a vételár részének és teljesítettnek tekintik.

3. Felek kijelentik, hogy a telek eladásáról szóló számla kiállítása a mindenkor hatályos ÁFA törvény alapján történik.

vagy:

Felek rögzítik, hogy az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján - a jelen szerződés tárgyát képező -ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése adó alól mentes tevékenységnek minősül. Eladó kijelenti, hogy az Áfa tv. 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a fenti értékesítés tekintetében az adókötelezettséget választotta.

Felek rögzítik továbbá, hogy az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében a számla kiállítására a fordított adózás szabályai szerint kerül sor, az általános forgalmi adót a vevő számítja fel, és vallja be, amennyiben vele szemben a fordított adózás személyi feltételei fennállnak.

Vevő a fentiekre tekintettel jelen szerződés aláírásával együtt nyilatkozik arról, hogy

- a) *belföldön nyilvántartásba vett adóalany, és nincs olyan, az Áfa tv-ben szabályozott jogállása, amely alapján tőle adó kifizetése ne lehetne követelhető, továbbá kijelenti és szavatolja, hogy a jelen adásvételi szerződésben meghatározott tranzakcióból eredő adófizetési kötelezettségét teljes körűen teljesíti.**

vagy

- b) *nem állnak fenn nála a fordított adózás személyi feltételei, ezért az Eladó számítja fel az általános forgalmi adót**

**a megfelelő rész aláhúzendó*

4. A Vevő vállalja, hogy a már megfizetett árverési biztosítékon (bruttó-Ft) felül fennmaradt összeget, Ft + ÁFA, azaz + ÁFA forint fennmaradó vételár-részt a jelen szerződés mindkét Fél általi aláírását követő 15 (tizenöt) naptári napon belül banki átutalással megfizeti a GYSEV Zrt. bankszámlájára. Vevő az átutaláson feltünteti az ingatlan helyrajzi számát és jelen szerződés számát. A fennmaradó vételár-rész azon a napon minősül teljesítettnek, amikor annak teljes összege az Eladó jelen Szerződésben meghatározott bankszámláján jóváírásra kerül. Az átutalás tényét a Vevő köteles az Eladónak 2 (két) munkanapon belül igazolni oly módon, hogy az átutalási bizonylatot e-mailben a nagy@gysev.hu e-mail címre elküldi.

Az Eladó részére átutalt árverési biztosíték összegéről az Eladó a pénzügyi átvételét igazoló számviteli bizonylatot állít ki a Vevő részére. A birtokátruházás után, a birtokátruházási jegyzőkönyv dátumával megegyező teljesítési időponttal, a teljes - az előleg összegét is tartalmazó ellenértékről- fordított áfás számla kiállítására kerül sor, mely alapján a pénzügyileg teljesítendő összegbe beszámításra kerül az előleg.

- Amennyiben a Vevő a III.4. pontban megjelölt fennmaradó vételár-részlet megfizetésével késedelembe esik, köteles a késedelem minden napjára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:48. § (1) bekezdés szerinti összeget késedelmi kamat jogcímen megfizetni az Eladó részére.
- A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a III.4. pontban foglalt kötelezettség teljesítésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, és azt írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, úgy az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal elállni, vagy (választása szerint) a fennmaradó vételár-részlet megfizetésére póthatáridőt kitűzni. A póthatáridő kitűzése nem mentesíti a Vevőt a III.5. pontban meghatározott késedelmi kamat megfizetésének kötelezettsége alól. Elállás esetén a Vevő nem késedelmi kamat, hanem az V. pont szerinti meghíúsulási kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben a jelen szerződés teljesítésének lehetetlenné válásáért a Vevő a felelős, az Eladó szabadul a jelen szerződésből erdő teljesítési kötelezettsége alól és a szerződésszegésből erdő kárának megtérítését követelheti.

Az elállási jog jogszerű gyakorlása: Az Eladó az elállás jogát a Vevőnek postai küldeményként megküldött vagy személyesen átadott, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt egyoldalú jognyilatkozatával gyakorolhatja. Az elállási jog gyakorlásának bejelentését postai küldemény esetén kézbesítettnek kell tekinteni a megfelelően címzett postai küldemény postára adását követő 5. munkanapon. Ez esetben a Feleket a szerződéses nyilatkozatuk tovább nem köti és a Vevő kártérítési vagy egyéb igénnyel az elállással kapcsolatban Eladó felé nem élhet.

Az elállási jog gyakorlása esetén Felek haladéktalanul kötelesek az eredeti állapot - ingatlan-nyilvántartásban történő - helyreállítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat megtenni és egyéb dokumentumot kiadni.

A szükséges jognyilatkozatok birtokában az Eladó jogosult az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az eredeti állapot helyreállítása érdekében eljárni.

A Felek kijelentik, hogy a Vételár megfizetésével történő késedelembe esés alapján az Eladót megillető elállási jog nem gyakorolható azt követően, hogy a Vevő a Vételárat és a késedelem időszakára járó késedelmi kamatot maradéktalanul megfizette.

IV./AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- A Felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme függőben tartását a Bejegyzési Engedély illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság legfeljebb 6 hónapig tartja függőben a beadvány elintézését. Amennyiben a – jogszabály által előírt megfelelő tartalmi és formai kellékekkel rendelkező – tulajdonjog bejegyzési engedély ezen előírt időn belül az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtásra kerül, úgy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül. Amennyiben a bejegyzési engedély legkésőbb 6 hónapon belül nem kerül benyújtásra, az illetékes ingatlanügyi hatóság érdemi vizsgálat nélkül elutasítja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét.

2. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) akkor adja meg, ha Vevő a teljes vételárat kiegyenlítette és a III. 2. pontban meghatározott teljes összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra került. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár számláján történő jóváírását követő 15 munkanapon belül átadja a Vevő és/vagy a tulajdonjogi bejegyzési eljárásra meghatalmazott ügyvéd részére azon tartalmú nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedély), amely szerint a III.2. pontban rögzített vételár maradéktalan megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a GYSEV Zrt. tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig 1/1. tulajdoni hányad arányban „vétél” jogcímen bejegyzésre kerüljön.

3. A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely vételár-rész utalása egyértelműen nem beazonosítható – különösen azon ok miatt, hogy a Vevő a jelen szerződés II.1. pontjában rögzítettek szerint az Ingatlan helyrajzi számát és az szerződésszámot az utalások „közlemény” rovatában nem tüntette fel –, a vételár beérkezését követően a megfelelő könyveléshez szükséges beazonosítási idővel az Eladónak a tulajdonjog bejegyzési engedély kiállítására vonatkozó határideje meghosszabbodik. Ezen, a Vevőnek felróható határidő meghosszabbodás miatt keletkező esetleges károkért az Eladó semmilyen felelősséget nem vállal.

4. A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az Ingatlan tekintetében tulajdonjoga ezen jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével keletkezik [Ptk. 5:168. § (1)].

V./ MEGHIÚSULÁSI KÖTBÉR

1. Amennyiben az Eladó él a III.6. pont szerinti elállás jogával, úgy a Vevő tudomásul veszi, hogy az általa Eladó részére megfizetett árverési biztosíték összege, vagyis Ft, azaz forint árverési biztosíték Eladót illeti, annak visszaköveteléséről Vevő visszavonhatatlanul lemond. A meghiusulási kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A kötbér az elállás kézbesítésekor (így a kézbesítési vélelem beálltakor) esedékes.

VI./ SZAVATOSSÁG

1. A Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírása előtt az Ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a jelen Szerződést.
2. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan - a jelen Szerződés II.2. pontjában foglaltak szerint per-, igény- és tehermentes, kijelenti továbbá, hogy az ingatlanra harmadik személynek a fent rögzítetteket meghaladóan nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, korlátozná vagy akadályozná.
3. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant a birtok-átruházáskor sem adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem fogják terhelni. Az Eladó rögzíti és szavatol azért, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy társadalmi szervezet, alapítvány székhelyéül/telephelyéül/fióktelepéül nem szolgál. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlant hitelezői igény nem terheli.
4. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában – a jelen Szerződésben kifejezetten rögzítetteken túlmenően - kötelezettséget nem vállal.

VII. BIRTOK - ÁTRUHÁZÁS

1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának átruházása a vételár teljes megfizetésének napját követő 15 (tizenöt) naptári napon belül történik, amikor Eladó külön birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével bocsátja a Vevő rendelkezésére az Ingatlant. A Vevő a birtok-átruházás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

VIII. A FELEK NYILATKOZATAI

1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant ismeri, az ingatlannal kapcsolatos információkat ellenőrizte, az adásvételi szerződés aláírására az Ingatlan műszaki állapotának és az ingatlant terhelő kötelezettségek ismeretében kerül sor, azzal kapcsolatban sem most, sem a jövőben a GYSEV Zrt.-vel szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt.
2. Az Eladó nem vállal felelősséget az illetékes Önkormányzatnak az Ingatlannal kapcsolatos területrendezési és területfejlesztési előírásaira vonatkozóan, valamint a helyi építési szabályok megváltozásából eredő esetleges károkért, különösen a településrendezési terv változásából, ill. településfejlesztési elgondolásokból adódóként.
3. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült. Erre figyelemmel a Vevő nyilatkozik arról, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi és tűzszerészeti vizsgálatokkal, ezen túlmenően a vizsgálatokból fakadó esetleges kárelhárítással kapcsolatos kötelezettségek megtérítése, kártérítés, illetve bármilyen kárenyhítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az

Eladóval szemben. Amennyiben a területen környezetvédelmi és tűzszerészeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költség a Vevőt terheli.

4. A Felek kijelentik, hogy a magyar jogszabályok szerint a jelen Szerződés aláírásakor ingatlan elidegenítési, illetőleg ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak.

adott esetben:

A Vevő a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság/helyi önkormányzat.

5. A GYSEV Zrt. kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság.
6. A Vevő kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. §-a alapján köztartozásmentes adózónak minősül, és nincs lejárt tartozása Eladóval szemben sem. Vevő a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

A Vevő - amennyiben jogi személy – a jelen szerződés cégszerű aláírásával – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 3. § (2) bekezdésében foglaltakra – kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, így vele az Ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés megköthető.

7. A Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan felépítménnyel rendelkezik/nem rendelkezik, de nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatálya alá, így az Ingatlanról energetikai tanúsítvány nem készült.

vagy:

A Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatálya alá esik, így az Ingatlanról HET- sz. energetikai tanúsítvány készült.

vagy:

8. Az Ingatlan jelen Szerződés szerinti adásvételével összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás összes költsége és a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos (ideértve a vevői, de nem ideértve az eladói jogi képviselő ellátásával összefüggésben felmerülő díjakat) további költség a Vevőt terheli.
9. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen Szerződésben foglaltak – kivéve a személyes adatokat – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát Felek tudomásul veszik.

10. Felek kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást – a jelen Szerződés teljesítése érdekében – valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.
11. Felek megbízzák Ügyvédi Iroda (Székhely:, Ügyvédi Iroda Névjegyzék szám:) vezetőjét ügyvédet jelen okirat ellenjegyzésével, valamint azzal hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál az Ingatlan tulajdonjogának átvezetése iránti ügyben teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Felek jelen Szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik.
12. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításukat a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény alapján elvégezte, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányaikról másolatot készítsen és azokat az iratoknál – az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – megőrizze.
13. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint 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 szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
14. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződésben rögzített adatokat, a szerződés maradéktalan teljesítése érdekében, az adatkezelési előírásaikban meghatározottak szerint kezelik.
15. A GYSEV Zrt. adatkezelési elvei a <https://www2.gysev.hu/adatvedelem> linken érhetők el.
16. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződésben rögzített saját személyes adataik kezelésére, illetve az adatkezeléssel összefüggő jogaik gyakorlására vonatkozó, egymás adatkezelési előírásait kölcsönösen megismerték és tudomásul vették.
17. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljesítése során, illetve azzal összefüggésben, a természetes személy alkalmazottai és közreműködői (továbbiakban: közreműködők) személyes adatai vonatkozásában, saját közreműködőik tekintetében adatkezelőnek, a másik szerződő fél közreműködői tekintetében címzettnek minősülnek, és egyben vállalják, hogy mindezekről – adatkezelőként – a saját közreműködőiket tájékoztatják.
18. Jelen Szerződés 9 oldalból és 5 lapból áll, .. eredeti példányban készült, amelyből ... példány Eladót, példány Vevőt illeti meg. Két eredeti példány az illetékes ingatlanügyi hatósághoz kerül benyújtásra, egy példány az ellenjegyző ügyvédnél marad.



19. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, így különösen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
20. Jelen Szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba. Amennyiben a Felek a jelen Szerződést nem egyidejűleg írják alá, akkor a legutoljára megtett aláírás időpontjában lép hatályba.
21. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek. Jelen Szerződést Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen írták alá.

..... , 202. hó..... napján

..... , 202. hó..... napján

**Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen
 Működő Részvénytársaság**

.....

 Kövesdi Szilárd István
 vezérigazgató

 Ikker Tibor
 pályavasút igazgató

Eladó
Vevő

202.....

202.....

Ellenjegyzem:.....,
