

20/2019. 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.

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 (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 Kincstári Vagyoni Igazgatósággal, mint a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (továbbiakban: MNV Zrt.) jogelődjével 2007. június 14. napjával létrejött és többször módosított 620291-2006/0103. számú Vagyonkezelési Szerződésben és az MNV Zrt.-vel 2018.09.13 napjával létrejött SZT-120459. számú Vagyonműködtetési Szerződésben foglaltak betartásával kell alkalmazni.

II.

Az utasítás hatálya

2.1. Jelen utasítás személyi hatálya kiterjed a GYSEV Zrt. Magyar Üzem valamennyi, a bérbeadás és értékesítés 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;

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanguzgatás szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

- üzleti célú filmfelvételekkel kapcsolatos szerződéskötésekre;
- ingatlanokon lévő nyomvonalas létesítmények 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).

III.

Értelmező rendelkezés

3.1. Bérbeadó: a GYSEV Zrt.

3.2. Bérlő/Ajánlattevő, Vevő/Vételi ajánlatot tevő: természetes személy vagy a nemzeti vagyonról 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, helyiség részlet bérbeadása;
- Rendezvények (nem promóciós) megtartásához szükséges termek, tárgyalók, területek bérbeadása;
- Közforgalom elől elzárt magánút használatának biztosítása.

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 joggyakorló: Nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter.

3.6. Az utasításban szereplő rövidítések:

- DHL. - GYSEV Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzatának mellékletében foglalt Döntési és Hatásköri Lista
- Ptk. - Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Vht. - A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv.
- Vagyontv. - Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény
- Nvtv. - A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Vtv. - Vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény

- Infotv. – Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény
- GDPR – Általános Adatvédelmi Rendelet (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)

3.7. Keresztfinanszírozás 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.

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 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 vagyonvédelmi, tűzvédelmi, polgári és környezetvédelmi feladatok ellátását.

A bérbeadás tárgya

4.2. A bérbeadás tárgya az ingatlan, melynek körülírását a mintaszerződésben 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 bérleményben végezhető tevékenység

4.3. A bérlő által a bérleményen/bérleményben végezhető, ill. végzendő tevékenységet versenyeztetés során a pályázati hirdetményben, versenyeztetés mellőzésével történő szerződéskötés esetén a GYSEV Zrt. által megküldött ajánlatban és a bérleti szerződésben is meg kell jelölni. A bérlő által megjelölt tevékenység nem sértheti bármely harmadik személy jogát, jogos érdekét, különös figyelemmel a harmadik személy javára a GYSEV Zrt. által szerződéssel biztosított használati vagy kizárólagos jogát.

4.4. A bérlő a bérleményt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, egyedi megállapodásban foglalt feltételekkel adhatja albérletbe, engedheti át használatát más személy részére, ruházhatja át a bérleti jogot, és cserélheti el, melynek megszegése felmondási oknak minősül. Amennyiben a Bérlő – a GYSEV Zrt. hozzájárulásával - átruházza bérleti jogát, az albérlő tevékenységéért sajátjaként felel.

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

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 – kivéve vagyonekezt ingatlan esetén: az MNV Zrt. előzetes írásbeli engedélye nélkül legfeljebb 60 napra - legfeljebb 15 évre lehet megkötni.

A határozott időre szóló szerződés a bérleti jogviszony időtartama alatt kizárólag egyszer legfeljebb 5 évvel – kivéve a vagyonekezt ingatlan esetében - hosszabbítható meg, melyről az Ingatlangazdálkodás vezető részletes szakmai előterjesztése (mely többek között tartalmazza a szakszolgáltatások nyilatkozatait, bérleti díjat, bérlet hosszabbítási időtartamot, ingatlanpiaci helyzet vizsgálatát) alapján a DHL szerinti döntéshozó dönt.

A vagyonekezt ingatlan esetén a 60 napot meghaladó, vagy egy már megkötött, 60 napos szerződést meghosszabbító bérleti szerződést csak az MNV Zrt. előzetes írásbeli engedélye alapján lehet megkötni.

Bérbeadási eljárás

4.7. A bérbeadással/bérlővel kapcsolatos valamennyi folyamatot a GYSEV Zrt. Pályavasúti Üzletág szervezeti egysége, az Ingatlangazdálkodás fogja össze, indítja el, illetve bonyolítja le a GYSEV Zrt. Iratkezelési és ügyviteli szabályzatáról szóló 15/2019. sz. VIG utasítással módosított 28/2014.számú, az Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatáról szóló 10/2014. sz. VIG utasításokban, valamint az Etikai Kódexében foglaltak betartásával az Infotv. és a

GDPR adatvédelmi szabályainak érvényesítése érdekében.

Az Ingatlangazdálkodásnak a bérbeadási eljárás lebonyolítására kijelölt munkavállalója a személyes adatok kezelésével foglalkozó jogszabályok és belső utasítások előírásainak betartásával köteles az adatok felvételéről, a tárgyi ügyben keletkezett iratok teljeskörű irattárazásáról, tárolásáról, őrzéséről, selejtezéséről intézkedni.

Az Ingatlangazdálkodás szakmai előterjesztést készít az ingatlan hasznosítására a DHL szerinti döntéshozó részére.

4.8. A szakmai előterjesztés kötelező tartalmi elemei:

- előzmények – hasznosítás célja, oka;
- ingatlan bemutatása – elhelyezkedés, tulajdonosi jogállás,
- vagyonkezelt ingatlan 60 napon túli szerződése esetén MNV Zrt. engedélye
- 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, „fizetési feltételek, biztosítékok, felmondás, beruházások kezelése, szükséges források, kockázatok és kezelésük bemutatása

4.9. 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 szakszolgálatától a 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.

A szakszolgálatok nyilatkozatának felhasználhatósági ideje legfeljebb 1 év kivéve, ha nyilatkozatukban másképp nem rendelkeznek.

A szakszolgálatok 10 munkanapon belül minden esetben nyilatkozni kötelesek, hogy a tervezett bérbeadást támogatják, vagy elutasítják, illetve milyen feltételek mellett támogatják.

Nem kötelező a szakszolgálatok nyilatkozatának bekérése, amennyiben egy évnél nem régebbi szakszolgálati hozzájáruló nyilatkozat áll rendelkezésre és a határozott vagy határozatlan idejű bérleti szerződés megszűnését követő 3 hónapon belüli újrahasznosítás, a korábbi bérleti szerződésben meghatározottal azonos tevékenységre vonatkozik.

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 jóváhagyásával az Ingatlangazdálkodás az ingatlan/ingatlanrész versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadása esetén 30 napig érvényes ajánlatot küld meg az ingatlan bérbevételére ajánlatkérőnek az alábbi főbb tartalmi elemekkel:

- ingatlan hasznosítás célja és az ingatlanon végezhető tevékenységek köre;
- bérleti díj összege;
- bérbeadás időtartama;
- bérleti jogviszony felmondásának ideje;
- a bérleti és közüzemi díj fizetésének szabályai;
- a bérlemény rendeltetésszerű használatával kapcsolatos tájékoztató;
- a bérlemény releváns műszaki adottságai;
- a szerződéses kötelezettség teljesítésének biztosítékként 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 GYSEV Zrt. hatályos Iratkezelési és ügyviteli szabályzatában, Adatvédelmi és Adatbiztonsági Szabályzatában, valamint a Szerződéskötési és szerződés-nyilvántartási rendjéről szóló Vezérigazgatói utasításban foglaltak szerint, és annak mellékletét képező szerződésminta, valamint a GYSEV Zrt. vagyomműködtetésében álló ingatlanok esetén a SZT-120459. számú Vagyomműködtetési szerződés, a GYSEV Zrt. vagyomkezelésében álló ingatlanok esetén az 620291-2006/0103.számú Vagyomkezelési szerződés alapján – az ingatlanhasznosítási döntést megalapozó szakszolgálati nyilatkozatok figyelembevételével - kell előkészíteni.

Az Ingatlangazdálkodás, 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. A bérlő kiválasztása esetén a jelen utasítás eljárási szabályai a GYSEV Zrt. adatvédelmi és adatbiztonsági szabályainak betartásával alkalmazandók, a GYSEV Zrt. szerződéskötési és szerződés-nyilvántartási rendjéről szóló 6/2016. számú Vezérigazgatói utasítás 4.1.- 4.13. pontjai a jelen eljárási rend vonatkozásában nem irányadók.

4.12/B. A GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan bérbeadása esetén:

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangazdálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 6/53 -

a) főszabály szerint, amennyiben több bérbevételi szándék érkezik a hasznosítandó ingatlanra, vagy alaposan feltételezhető, hogy meghirdetés esetén több bérbevételi szándék is jelentkezhet, abban az esetben a bérbeadás nyilvános vagy - kivételesen, indokolt esetben – zártkörű versenyztetés útján történik.

b) a bérlő kiválasztására a bérbeadó ajánlatának 4.10. pontja szerinti elfogadásával, versenyztetés mellőzésével is sor kerülhet;

4.13. Az állami tulajdonú vagyongezelt, illetve vagyomműködtetett ingatlan bérbeadása Vagyontv. 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 Vagyontv. 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;

- o 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.
- o 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 versenyztetésből 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 versenyztetés mellőzése indokolható, és erről a DHL szerint illetékes döntéshozó dönt.

c) ha a határozott időre kötendő szerződés időtartama a 90 napot nem haladja meg.

Versenyztetés szabályai, folyamata

4.14. Az ingatlanok bérbeadásának versenyztetése során nem vehet részt bérbeadási eljárásban az a személy/szervezet, aki/amely:

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

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanguzálkodás szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

- 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;
- i) 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 i) 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 tájékoztatójának és adatvédelmi nyilatkozatának 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 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. mell.);
- átláthatósági nyilatkozat (1. sz. melléklet);

- pályázati biztosíték megfizetésének igazolás;
- cégjegyzésre jogosult személy aláírási címpéldánya (hiteles cégeljárás nyilatkozata), vagy a 2006. évi V. törvény 9. § (1) bekezdése szerinti aláírási minta (ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírási minta);
- egyéni vállalkozó esetén: nyilatkozat az egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételéről a nyilvántartási szám és adószám feltüntetésével. aláírását igazoló közokirat, vagy teljes bizonyító erejű magánokirat;
- az ingatlan hasznosítási terve, kitérve az ingatlanon tervezett átalakítási, karbantartási munkákra és azok várható költségére.

4.18. A pályázati biztosíték 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 hirdetményben 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 megkötendő 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, ide értve az ingatlannal kapcsolatban felmerülő építmény és telekadó fizetési kötelezettséget és egyedi mérőórával nem rendelkező nem lakás célú helyiségek közüzemi díját is, ezen felül a szokásos piaci körülmények között elérhető nyereséget is, kivéve kedvezményes bérleti díj megállapítása esetén. A bérleti díj meghatározásához a jelentős érték esetén, illetve amikor a körülmények mérlegelése alapján szükséges, ingatlanforgalmi szakértői véleményt kell beszerezni.

Pályavasúti ingatlanok minden esetben törekedni kell az önköltségi ár feletti bérbeadásra. Önköltségi ár alatti bérbeadás kizárólag akkor lehetséges, ha ezzel nem valósul meg

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangezdeményezés szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

keresztfinanszírozás.

4.21. Kedvezményes bérleti díj állapítható meg, amennyiben a bérlő kiválasztására közérdekű célból, hosszú ideje üresen álló vagy nagyon rossz műszaki állapotú ingatlan hasznosítása során került sor. A kedvezményes bérleti díj megállapítása esetén a bérlet tárgyával kapcsolatos 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 térítvevényvel írásban értesíteni a Bérlőt, és amennyiben a Bérlő a kézhezvételt követő 8 napon belül nem emel ellene kifogást, úgy az a szerződés részévé válik.

4.23. Bérlő 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 bérleti szerződés megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha a bérlethez szükséges közműellátás szolgáltatási és műszaki feltételek adottak, vagy a bérlő azok kialakítását vállalja.

Amennyiben a Bérlő részére a bérbeadó biztosítja a működéséhez szükséges közművek használatát, illetve közüzemi szolgáltatások igénybevételét, a műszaki feltételek fennállása esetén a Bérbeadó kötelessége a hiteles fogyasztásmérő kiépítése, melynek költségeit áthárítja a bérlőre.

4.25. A bérleti szerződésnek *fogyasztásmérővel már rendelkező* bérlemények esetén tartalmaznia kell a szerződő felek megállapodását:

- ha a bérbeadó a szerződő fél a közüzemi szolgáltatóval, akkor a bérlő a víz, áram, gáz- és távhő és a kapcsolódó magánhálózat rendszerhasználati díjat a havonta, utólag kiállított számla alapján köteles fizetni a bérbeadó felé;
- ha a bérlő a szerződő fél a közüzemi szolgáltatóval, akkor a víz, áram, gáz- és távhődíjat a bérlő a nevére kiállított számla alapján köteles fizetni a szolgáltató felé.

4.26. Az ingatlan bérbeadások során az önálló, fogyasztásmérésen alapuló elszámolás biztosítására kell törekedni. Ha ezt műszaki és/vagy egyéb feltételek mégsem teszik lehetővé, akkor a bérleti szerződésben rögzíteni kell, az egyedi fogyasztásmérővel nem rendelkező bérlemény közüzemi díjának továbbszámlázására milyen feltételekkel kerül sor.

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

A szerződésben rögzített biztosítékok

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

4.29. 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.

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.

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.

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. 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 közjegyzői okiratba kell foglalni a bérleti szerződést és a szerződéskötést követően a szerződés elválaszthatatlan mellékleteként a bérelő egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatát (ún. kiköltözési nyilatkozat), amennyiben nem része a bérleti szerződésnek:

- 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.

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

A bérlemény csak ezen okirat birtokában adható a bérlő birtokába.

A bérleti szerződés kötelező tartalmi elemei

4.31. A jelen utasításban egyéb vonatkozó rendelkezésein túlmenően a bérleti szerződésnek az alábbi előírásokat is szükséges tartalmaznia:

- Bérlő nyilatkozatát, hogy az átengedett bérleményt
 - a) a bérleti szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti
 - b) a bérleményt a szerződéses előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a hasznosításban- vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek és átlátható szervek vesznek részt
- Arra vonatkozó rendkívüli felmondási ok kikötését, hogy ha a bérlet hasznosításában közvetve vagy közvetlenül részt vevő bármely szervezet a szerződés megkötését követően nem minősül átlátható szervezetnek.
- Vagyonkezelt illetve vagyonműködtetett ingatlan tekintetében a bérlő előzetes hozzájárulását ahhoz, hogy a Vagyonkezelési vagy 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.
- Vagyonkezelt illetve vagyonműködtetett ingatlan tekintetében szerződésmegszüntetési ok meghatározását arra vonatkozóan, ha a GYSEV Zrt. vagyonműködtetési joga megszűnik (kivéve azt az esetet, ha az MNV Zrt. kifejezett írásbeli hozzájárulást ad a további használatra).
- Bérlő kárfelelősségének kikötését, miszerint bérlő felelős mindazon kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Ha bérlő az általa használt bérleményben kárt okoz, köteles az okozott kárt megtéríteni vagy a károkozás előtt állapotot helyreállítani.
- Bérlő kifejezett nyilatkozatát arról, hogy a bérleményben/bérleménnyel kapcsolatban környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem a vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat. Bérlő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért. Amennyiben a bérlemény, vagy annak egy része környezeti károsodást szenved, bérlő köteles a kármentesítést a tudomásszerzést követően haladéktalanul, saját költségén elvégezni, egyidejűleg a károsodás tényéről és a megtett

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangezdekélő szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

intézkedésekről bérbeadót tájékoztatni. Bérló a vagyont fenyegető veszélyről is haladéktalanul köteles bérbeadót értesíteni. Bérló köteles továbbá tűrni, hogy a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére bérbeadó a szükséges intézkedéseket megtegye.

- Bérbeadó és Bérló személyes adatok kezelésére vonatkozó nyilatkozatát.

Ingatlan birtokba adása

4.32. A bérleti szerződés rendelkezései szerint, az ingatlannak a bérló 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 mérőórák állását is tartalmaznia kell. A helyiség átadásakor észlelt hibákat és hiányosságokat a jegyzőkönyvben ugyancsak rögzíteni kell.

A birtokátruházási/visszavételi jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét kell képeznie

- villamos biztonságtechnikai felülvizsgálati jegyzőkönyvek;
- 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.

A bérbeadó a helyiség birtokba adásakor leltárt (6. sz. melléklet) készít, amelyben fel kell tüntetni a berendezési tárgyakat, mobiliákat, beépített berendezéseket, azok tényleges állapotát, valamint a bérló esetleges észrevételeit.

Az ingatlan birtokba adását a bérbeadó és a bérló mind a jegyzőkönyv, mind a leltár aláírásával ismerik el.

Ingatlan használata

4.33. A bérló köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni. A Bérló jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződésben rögzíteni kell az adott körülmények függvényében teljes körűen meghatározva. A bérló a szerződésellenes használatból eredő költségeikért 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 bérló érdekkörébe tartozik.

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

4.34. A bérló 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 bérlő a bérlemény területén bármely rendkívüli eseményt észlel, arról haladéktalanul köteles a bérbeadót 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 (5. sz. melléklet a bérleti szerződés elválaszthatatlan részeként el kell készíteni.

4.35. A bérlő az ingatlan/helyiség korszerűsítésére, átalakítására, vagy átépítésére kizárólag az Ingatlangazdálkodás, mint szerződéses kapcsolattartó részére írásban, előzetesen benyújtott, és írásban visszaigazoltan jóváhagyott kérelem alapján, és a tervezett karbantartási, beruházási munka nagyságrendjétől függően a DHL szerinti döntéshozó támogató döntésével a bérleti szerződéskötés illetve a már hatályos bérleti szerződés módosítás keretében jogosult. A beruházással, átépítéssel, felújítással nem keletkezhet osztott tulajdon. Bérlő a bérleményen, annak tartozékain, a felújítás során létrejött új épületrészen nem szerezhet tulajdonjogot.

Vagyonkezelt ingatlan tekintetében a beruházáshoz, felújításhoz az MNV Zrt. előzetes hozzájárulása is szükséges.

A bérlő által tervezett és a GYSEV Zrt. 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 vasútiüzemi szempontú biztonsági szabályokat,
- minden olyan lényeges kérdést, amelyet a szerződő felek szükségesnek tartanak.

Ha a bérlő az ingatlant vagy annak egy részét jogosulatlanul alakította át, a bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

4.36. A bérlő által kezdeményezett karbantartási, beruházási munka költségeit elsősorban a bérlő köteles viselni, de a bérlő megállapodhat a bérbeadóval bérleti szerződésben, vagy a bérleti szerződés módosításában a költségek átvállalásának mértékéről.

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

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

a.) Ha a bérlő 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 bérlő részére beszámítani.

b.) Ha a bérlő 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 figyelembe vételével) megállapított bérleti időtartamra. A beszámítási időszak leteltét követően a szerződésben ugyancsak rögzített emelt díjat köteles fizetni.

c.) Ha a bérlő 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 bérlővel szemben az eredeti állapot helyreállítása.

d.) Ha a bérleti szerződés a bérbeadó rendes felmondásával szűnik meg és a bérlő természetes személy, abban az esetben a bérbeadó köteles kártérítést fizetni a bérlőnek. A kártérítés összege az egy hónapra elismert karbantartási, beruházási költség és a jelen megállapodás 4.37. a.) - b.) pontjában meghatározott időtartamból hátralévő hónapok szorzata.

e.) Ha a bérleti szerződés a bérbeadó rendes felmondásával szűnik meg és a bérlő vállalkozó, abban az esetben a bérbeadó az általa elismert beruházási, karbantartási költségről a bérlő által kiállított számla beszámítással még ki nem egyenlített részét köteles kiegyenlíti.

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.

4.39. A bérlő szerződésszerű fizetésének figyelemmel kísérése a Társasági Pénzügyek Számvitel szervezet kijelölt ügyintézőjének feladata, aki havonta köteles adatszolgáltatást

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangazdálkodás szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

küldeni az Ingatlan gazdálkodás Vezető által kijelölt ügyintézőnek, aki fizetési kötelezettségét nem teljesítő bérlővel felveszi a kapcsolatot a szerződés szerű fizetés elősegítése érdekében.

Amennyiben a bérlő fizetési határidőre a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Társasági Pénzügyek szervezet kijelölt ügyintézője 30 napon belül a jogkövetkezményekre való figyelmeztetést is tartalmazó tértivevénnyel 2 db fizetési felszólítást küld a bérlőnek első 15 napos, annak eredménytelensége esetén a másodikat 8 napos fizetési határidővel.

Az Ingatlan gazdálkodás Vezető a fizetési felszólítások eredménytelensége esetén, a második felszólításban meghatározott fizetési határidő eredménytelen elteltét követő 30 nap elteltével a bérlő bérleti szerződésből eredő díjtartozásának jogi úton történő érvényesítéséhez szükséges teljes dokumentációt megküldi a Vezérigazgató Kabinet kijelölt jogtanácsosának.

A kijelölt jogtanácsos köteles a teljes dokumentációt megvizsgálni, értékelné és a jogellenes állapot optimális rendezésére alkalmas jogérvényesítési módot meghatározni, valamint a GYSEV Zrt. pénzbéli követelése polgári peres úton történő érvényesítésének, perbeli, vagy peren kívüli egyezségkötéssel való rendezésének eljárási rendjéről szóló 2/2018.sz. VIG utasítás alapján a döntésre jogosult vezetőt haladéktalanul tájékoztatni.

A DHL szerinti döntéshozó 15 napon belül dönt a jogérvényesítési eljárás megindításáról, a bérleti szerződésben foglaltak szerint a pénzügyi biztosíték (kaució) felhasználásáról, a bérleti jogviszony - amennyiben a bérlő kiürítését a bérlő közjegyzői okiratban vállalta, úgy a közjegyzői okiratba foglalt – felmondásáról. Utóbbi esetben a kiürítés során figyelembe kell venni a Ptk. 6:337. §-ában meghatározott törvényi zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket.

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

A bérleti szerződés felmondása előtt a részletfizetés engedélyezéséről az Ingatlan gazdálkodás vezető javaslatának figyelembe vételével a DHL szerinti döntéshozó dönt.

Részletfizetési megállapodás esetén amennyiben a megállapodás szerinti részletet a bérlő határidőben nem fizeti meg, úgy a bérleti szerződést a megállapodásban foglaltak figyelembe vételével szükséges felmondani.

A már felmondott bérleti jogviszony békés lezárása érdekében történő részletfizetés engedélyezéséről az Ingatlan gazdálkodás vezető javaslatának figyelembe vételével 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.

4.41. A DHL szerinti döntéshozó döntése alapján a kijelölt jogtanácsos köteles a bérlő bérleti szerződésből eredő díjtartozás perbeli vagy peren kívüli egyezségkötéssel való rendezés érdekében a GYSEV Zrt.-vel szerződésben álló ügyvédi irodát azonnal megkeresni, és részére a pénzbéli követelés érvényesítéséhez szükséges teljes dokumentációt megküldeni, a jogellenes állapot rendezéséig vele folyamatosan szakmai kapcsolatot tartani, és minden lényeges körülményről a döntésre jogosult vezetőt haladéktalanul tájékoztatni.

A bérlmények ellenőrzése

Készítette: Nagy Eszter Ingatlan gazdálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 17/53 -

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:

- bérlői túlhasználatra; (jelen utasítás 4.51. pontja szerint);
- a bérlemény szerződészerű, rendeltetésszerű használatára;
- közüzemi szolgáltatások szabályos használatának vizsgálatára.

4.43. Ha a bérlő a bérleti szerződésben foglaltaktól eltérően használja a bérleményt, vagy egyéb szerződésszegést követ el, abban az esetben az ellenőrzési jegyzőkönyv felvételétől számított 10 napon belül az Ingtalngazdálkodás 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 bérlő sem csereelhelyezésre, sem kártalanításra nem tarthat igényt (kivételem a jelen utasítás 4.37. d) és e) pontjában meghatározott eseteket).

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

4.46. A határozott idejű bérleti szerződés a határozott idő elteltével megszűnik.

A Ptk. 6:338 § (1) bekezdésétől eltérően, amennyiben a bérlő 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. Határozatlan idejű szerződés a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 1993.évi LXXVIII. törvényben, illetve a Ptk.-ban foglaltak alapján, a SZENYI-ben jóváhagyott mintaszerződésben meghatározott módon és okból szűnik meg, illetve szüntethető meg.

A bérleti szerződés felmondására azok jogosultak, akik a szerződés kötésére jogosultak. A közjegyzői okiratban foglalt bérleti szerződés esetén a közjegyző közreműködésével a felmondást is közjegyzői okiratba kell foglalni.

4.48. Határozott időre kötött bérleti 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.

4.49. A határozott illetve határozatlan idejű bérleti szerződés megszűnhet a szerződő felek jelen utasítás 4.45. pontjában meghatározott rendes felmondásával – indokolási kötelezettség nélkül -, vagy a határozott illetve határozatlan idejű szerződések esetén szerződő felek bármelyikének – indokolási kötelezettséggel történő– azonnali hatályú felmondásával is.

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

Jogcím nélküli használat

4.51. Jogcím nélküli használó a bérlő, aki a helyiséget a bérbeadónak hozzájárulása vagy vele való megállapodás nélkül használja, különösen:

- túlhasználat esetén, amennyiben a bérlő a szerződésben bérelt területnél/helyiségeknél nagyobb területet/több helyiséget használ;
- a bérleti szerződés megszűnését követő használat esetén, amennyiben a bérlő nem üríti ki a bérleményt, azt rendeltetésszerű használatra nem adja vissza;

4.52. A bérleti szerződés megszűnését követő használat esetén a bérlő 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 rendszeres időközönként ellenőrizni kell a használat fennállását.

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 ellenőrzése előírt határidőn belül szükséges.

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.

Ingtalan birtokba visszavétele

4.55. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlemény visszaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény aktuális állapotát. Amennyiben a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérlő köteles a szükséges helyreállításról gondoskodni. Amennyiben a bérlő erre nem hajlandó, a bérbeadó jogosult a munkálatokat a bérlő költségére és felelősségére elvégeztetni.

V.

Ingtalanértékesítés

Az értékesítés előkészítése

5.1. Az ingatlanértékesítési eljárást a GYSEV Zrt. Pályavasút Üzletág Ingatlankezelő és Ingatlanértékesítő 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 értékét.

5.3. A vasútüzemi területen, illetve annak szomszédságában lévő ingatlan értékesítésére irányuló szakmai előterjesztéshez szükséges beszerezni a GYSEV Zrt. vasútüzemi, vasútfejlesztési és vasútbiztonsági szakszolgálataitól a nyilatkozatokat (ingatlan tulajdoni lapjának, helyszínrajzának csatolásával az értékesítendő ingatlan bemutatásával), melyet a hasznosítási döntés során figyelembe kell venni.

A szakszolgálatok nyilatkozatának felhasználhatósági ideje legfeljebb 3 hónap.

A szakszolgálatoknak minden esetben nyilatkozni kötelesek, hogy az ingatlanértékesítést

Készítette: Nagy Eszter Ingatlankezelő és Ingatlanértékesítő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 20/53 -

támogatják, vagy nem támogatják. Amennyiben nem támogatják, ennek okát indokolni kell.

A szakszolgálatok 15 munkanapon belül minden esetben nyilatkozni kötelesek, hogy a tervezett értékesítést támogatják, vagy nem támogatják, illetve milyen feltételek mellett támogatják.

GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan értékesítése

5.4. A DHL szerinti döntésre jogosult vezető 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 – a Nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter szervezetén belül működő Társasági Portfólióért Felelős Helyettes Államtitkárság előzetes jóváhagyása iránti kérelem kerül benyújtásra.

5.5. A Társasági Portfólióért Felelős Helyettes Államtitkárság előzetes jóváhagyása 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.

5.6. A Társasági Portfólióért Felelős Helyettes Államtitkárság 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.

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, valamint az adott árverési hirdetményben foglaltak az irányadók.

5.8. 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 számlaszámlájára 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 megíúsulási kötbéreként visszavonhatatlanul a GYSEV Zrt.-t, mint eladót illeti.

5.11. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény (7.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 szerződéstervezet (8. 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 adatához 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, továbbá 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 Társasági Portfólióért Felelős Helyettes Államtitkárság előzetes jóváhagyásával bonyolítható le.

Vagyonkezelte illetve vagyonoműködtetett 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 figyelembe vételével elkészített szakmai előterjesztés a DHL szerinti döntésre jogosult vezető döntése alapján az ingatlanértékesítés támogatásáról, vagy nem támogatásáról vagyonkezelői illetve vagyonoműködtetői nyilatkozat kiadására kerül sor.

VI.

Záró és hatályba léptető rendelkezések

6.1. Jelen utasítás lép 2020. év 01. hó 1. napján lép hatályba. Az utasítás hatályba lépésével egyidejűleg a GYSEV tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadásának és értékesítésének rendjéről szóló 37/2018. számú Vezérigazgatói utasítás hatályát veszti.

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 utasítás karbantartásért a Pályavasúti Igazgató felelős.

6.5. Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Nyilatkozat (minta)
- 2. sz. melléklet: Ajánlattételi lap (minta)
- 3. sz. melléklet: Birtokba adási/visszavételi jegyzőkönyv (minta)
- 4. sz. melléklet: Házirend (minta)
- 5. sz. melléklet: Helyiség fenntartásával kapcsolatos feladatok, szolgáltatások elsz.(minta)
- 6. sz. melléklet: Bérlemény-leltár (minta)

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanagazdálkodás szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató



- 7. sz. melléklet: EAR hirdetmény (minta)
- 8. sz. melléklet: Adásvételei szerződés (minta)

Sopron, 2019.....

Kövesdi Szilárd István
Vezérigazgató

1. 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:

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

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

- **1^o Olyan 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^o 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,

¹ jogi személy vagy jogi személyiséggel rendelkező gt. esetén

² civil szervezet esetén.

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanguzdasági szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 26/53 -

3. székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési 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 Bérlettel 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 tényről a haladéktalanul köteles a GYSEV Zrt.-t, mint Bérbeadót tájékoztatni

(keltezés)

.....

aláírás

* minden esetben, természetes személy esetén is kötelező.

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanagazdálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

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:
Bankszámlaszám:
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):

.....
.....
.....
.....
.....



.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

A pályázó külön megjegyzése:

.....
.....
.....
.....

Nyilatkozom, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül a vállalkozásom, valamint nincs köztartozásom, és nincs tartozásom a GYSEV Zrt. és leányvállalatai felé, továbbá nem indult ellenem felszámolási eljárás, nem állok végelszámolás, vagy csődeljárás hatálya alatt.

Nyilatkozom, hogy megismertem és elfogadom a pályázat kiírás feltételeit, a pályázati felhívásban foglaltakat, a pályázati eljárás, és elbírálás menetét, továbbá a felmerült kérdéseimre megkaptam a válaszokat a GYSEV Zrt. munkatársától.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy a pályázati eljárásból kizárhatnak, ha az ajánlattal összefüggésben szándékosan valótlan nyilatkozatokat teszek, vagy valótlan adatokat közlök.

Kelt:

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanagazdálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 29/53 -

3. sz. melléklet

**BIRTOKÁTRUHÁZÁSI /VISSZAVÉTELI
JEGYZŐKÖNYV (MINTA)**

- Felvéve:.....évhónap
Tárgy:.....átadása
Jelen vannak:
Bérbeadó:.....
Bérlő:.....
Használatba adó:.....
Használatba vevő:.....
Átadás egyéb ügyszám alapján:.....
Bérlési 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:.....

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangazdálkodás szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

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. Hulladék kezelés

módja:.....

f. A Bérlemény átadáskor/átvételnél átadott jegyzőkönyvek:

- Bérlemény-leltár
- Villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatokról készült jegyzőkönyvek:
 - o Érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv
 - o Első üzembe helyezés előtti felülvizsgálati jegyzőkönyv
 - o Kábelszigetelés vizsgálati jegyzőkönyv
 - o Villamos berendezések időszakos felülvizsgálatáról (EBF) készült jegyzőkönyv
 - o Villámvédelmi berendezés felülvizsgálatáról készült jegyzőkönyv
- Kéményvizsgálati jegyzőkönyv
- Gázberendezések felülvizsgálatának jegyzőkönyve

Használati útmutató a lakás berendezéseire:

Egyéb észrevétel, megállapodás:

.....
.....
.....

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

Bérbeadó

Bérlő

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanagazdálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 31/53 -

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 közérkölcset sérti, vagy alkalmas arra, hogy az emberekben félelmet, megbotránkozást 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
muaszaki.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

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

1	Üzemeltető / a szolgáltatásért felel			Megjegyzés
	Bérlő	GYSEV Zrt.	Társasház	
I. Közvetlen költségek				
1. Közütemi 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, (pl. lámpatestek, izzók, csaptelepek. stb) cseréje			
f.	Gázkazán időszakos felülvizsgálat, hiba esetén javítás			
g.	Légfüggöny készülék karbantartása, tisztítása			

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanagazdálkodás szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

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					
Ingatlannal kapcsolatos költségek, feladatok					
a.	Ingatlan 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				
Készítette: Nagy Eszter Ingatlanszakértő					
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató					
- 35/53 -					

	szivattyú, radiátor, termosztát)				
i.	Épületgépészeti- és épületszerkezeti elemekkel kapcsolatos közvetlen balesetveszély, életveszély elhárítása				
j.	Épület külső burkolatainak javítása, cseréje, pótlása				
k.	Külső nyílászárók karbantartása, zárak 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				

6. sz. melléklet

BÉRLEMÉNY-LELTÁR (MINTA)

Felvéve:....., 20..... év hó..... nap
Bérlemény címe: út, utca, tér szám
fszt.,em..... ajtó
Bérlő, használó:
.....

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

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangazdálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató



ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY (MINTA)

Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(a továbbiakban: Megbízó, Eladó, székhely/cím: 9400 Sopron, Mátyás K.u.19)

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 vagyonelemet [a továbbiakban: Ingatlan].

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 tekintetében a Kiíró és a Megbízó kellékszavatossággal nem tartozik.

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

Az árverésre kerülő Ingatlan leírása:

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

.....
.....
.....
.....

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangezdeményező szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 40/53 -

Az Ingatlan tekintetében elővásárlási jogra jogosult van/ nincs.

Az Ingatlan a helyi építési szabályzat szerintövezeti besorolású,
.....terület. Az Ingatlan esetében védettség fennáll/ nem áll fenn.

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

Az EAR felületéhez árverezőként csatlakozhat az

- a személy, vagy
- a nemzeti vagyronról 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*:	
Licitlépcső összege:	
Árverési biztosíték összege:	
Árverés kezdetének időpontja:	
Árverési biztosíték átutalásának határideje:	
Licit időszak kezdete:	
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	
Megtekintés időpontja 1.	
Megtekintés időpontja 2.	
Ajánlati kötöttség időtartama:	

** Az árverésen a licitálás az EAR felhasználási szabályzatban rögzítettek szerint történik. A kikiáltási ár ÁFA tartalmára vonatkozóan az EAR felhasználási szabályzata III.5.5. pontja vonatkozik. vagy A Megbízó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88.§.(1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan értékesítését adókötelessé tette.*

Az Ingatlan 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.

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanguzálkodás szakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 41/53 -

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.

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Eladó adásvételi szerződésben rögzítésre kerülő módon történő elállása esetén, a Vevő által fizetendő meghíusulási 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 meghíusulási kötbéreként visszavonhatatlanul az Eladót illeti.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetemény 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, a szerződéskötés feltételeit, a jogi és természetes személyek részére előírt szerződéskötési kötelezettségeket, a vételár megfizetésével kapcsolatos információkat, továbbá a birtokátruházás folyamatát.

A nyertes árverező köteles az árverés tárgyának végleges eredményhirdetését követő 15 napon, vagy az Eladó szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül a szerződést megkötni.

A nyertes árverező – elővásárlási jog, valamint harmadik személy hozzájárulási kötelezettsége fennállása esetén – amennyiben az elővásárlásra jogosult nem élt vételi szándékával vagy a szükséges harmadik személy hozzájárulása rendelkezésre áll, köteles a szerződést az Eladó szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül megkötni.

Az adott Ingatlan árverési biztosítékon felüli vételára egy összegben, átutalással fizethető meg legkésőbb a szerződés megkötését követő 15 napon belül az Eladó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-20102362-00003285.számlaszámára. Az árverezők tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Eladó MKB Bank Nyrt. 10300002-20102362-00003285.számlaszámán jóváírásra került.

Eladó az adásvételi szerződéskötés feltételeként az EAR felhasználási szabályzat VII. 13. pontjában előírt dokumentumokat és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatokat írja elő.

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangezdeményezés szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

- 42/53 -

Az Eladó és a Kiíró kéri, hogy az Ingatlan állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanra 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.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy a jelen Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a szerződő felek az Eladó által rendelkezésre bocsátott szerződéstervezet alapján fogják megkötni, amely szerződés tervezetén kívüli lényegi változásokat nem jogosultak tenni.

Az Eladó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a nyertes árverező kockázata az Ingatlan mérete és elhelyezkedése tekintetében a kiírást követően esetlegesen bekövetkező ingatlan-nyilvántartási hatósági térképezési kijavítás következményeinek (előnyök/hátrányok egyaránt) viselése.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az Eladó jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat VII.11. pontja szerinti végleges eredményhirdetésig eredménytelenné 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:
+36-1/467-55-67 munkanapokon 9:00-22:00 között), e-arveres@mnv.hu*



8. sz. melléklet

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(MINTA)

Amely létrejött egyrészről:

amely 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 szám:	10008676-4910-114-08.
Számlavezető pénzintézet:	MKB Bank Nyrt.
Bankszámlaszám:	10300002-20102362-00003285.
Számlázási cím:	9400 Sopron, Mátyás király utca 19.
Képviselője:	Kövesdi Szilárd István Vezérigazgató
	Ikker Tibor Általános vezérigazgató-helyettes

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 szám:	
Számlavezető pénzintézet:	
Bankszámlaszám:	
Számlázási cím:	
Képviselője:	

a továbbiakban: **Vevő**)

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

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanszakértő
Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató
- 44/53 -

I./ ELŐZMÉNYEK

A Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság (röviden: GYSEV Zrt) többségi állami tulajdonú gazdasági társaság, akire – többek között - az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vtv.**), valamint az állami vagyonnal 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 Nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter szervezetén belül működő Társasági Portfólióért Fellelős Helyettes Államtitkárság 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. §].§]

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

Az Eladó és a Vevő rögzítik, hogy amennyiben az adásvételi ügylet szempontjáról érdemi kérdésben az árverési hirdeteményben 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 hirdeteményben 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.

Készítette: Nagy Eszter Ingatlanguzdasági szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

2. Szerződő felek a II. 1. pontban körülírt **Ingtalan 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 képző -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 **nagye@gysev.hu** e-mail címre elküldi.

Az Eladó részére átutalt árverési biztosíték összegéről az Eladó a pénzüsszeg 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.

5. 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.
6. 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

1. 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 „vétel” 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 megíusulási 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 rögzítettek túlmenően - kellékszavatosságot 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.

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.

Készítette: Nagy Eszter Ingatlangezdeményező szakértő

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István vezérigazgató

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 képviselőt 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 személyazonosságukat a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény alapján elvégezte, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányokról 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 érhetőek 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 alkalmazottaik és közreműködőik (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.

....., 201.hó.....napján

....., 201.hó.....napján

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

.....

Kövesdi Szilárd István
vezérigazgató

Ikker Tibor
általános vezérigazgató-
helyettes

Eladó

.....
Vevő

201.....

201.....

Ellenjegyzem:.....,

ügyvéd