

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

név: **Hortobágyi Természetvédelmi és Génmegőrző Nonprofit Kft.**

székhely: 4071 Hortobágy, Máta Major 48.

adószám: 18543391-2-09

cégjegyzékszám: 09-09-016747

számlavezető: Magyar Államkincstár

bankszámlaszáma: 10034002-00286394-00000017

képviselő: Budai Bernadett

mint Bérbeadó - a továbbiakban: **Bérbeadó** –

másrészről

név:

székhely:

adószám:

nyilvántartási száma:

számlavezető:

bankszámlaszáma:

képviselő:

mint Bérlő - a továbbiakban: **Bérlő** -

1. A Bérlet tárgya

- 1.1. A szerződő felek a Földmérési és Távérzékelési Intézet TakarNet adatátviteli hálózathoz lehívott nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján tényként rögzítik, hogy Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képezi, a Hajdú – Bihar Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Hortobágy, külterület 01564/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4.8150 ha alapterületű, kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan. (a továbbiakban: ingatlan vagy Állatpark).
- 1.2. Az ingatlan – a tulajdoni lap III. részében meghatározottak szerint – az alábbi terheket tartalmazza, melyek a bérlő rendeltetésszerű joggyakorlását nem érintik:
 - tulajdoni lap III/6. rész – E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga (bejegyzési szám: 55721/2008/2006.12.19)
 - tulajdoni lap III/7. rész – Magyar Állam elővásárlási joga (bejegyzési szám: 32422/3/2018.01.08)
- 1.3. Bérlő kijelenti, hogy tudomással rendelkezik arról, hogy az ingatlan Natura 2000 minősítésű terület, emellett „Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület”, valamint „Különleges madárvédelmi terület” a tulajdoni lap tanúsága szerint.

Az ingatlan tulajdoni lapja egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

- 1.4. Felek megállapodnak, hogy az 1.1 – 1.3. pontban részletesen körülírt ingatlant Bérbeadó Bérló részére üzemeltetés céljára bérbe adja, Bérló pedig jelen szerződésben foglalt feltételek mellett üzemeltetési tevékenység folytatására bérbe veszi.
- 1.5. Jelen szerződés mellékleteként Bérbeadó Bérló rendelkezésére bocsátja az Állatpark alaprajzát, melyen Bérbeadó kifejezetten kijelöli a bérlet tárgyát képező részeket, helyszíneket.

2. A szerződés hatálya és időtartama

- 2.1 Jelen szerződés a szerződés mindkét Fél általi aláírását követően lép hatályba. A szerződés hatálybalépésének további feltétele a szerződés mindkét Fél általi aláírása.
- 2.2 Felek rögzítik, hogy a szerződést határozott 5 éves időtartamra kötik. A szerződés futamideje kölcsönös akaratelhatározás esetén további időtartammal meghosszabbítható.
- 2.3 Bérbeadó kijelenti, hogy az Állatpark fejlesztése kapcsán a szerződés aláírásának időpontjában Bérbeadó hatályos Támogatási szerződéssel rendelkezik. A projekt megnevezése:

GINOP-7.1.9-17-2018-00024 „Világörökségünk a Puszta” (Projekt fenntartási kötelezettség: 2029. december 31.)

Figyelemmel arra, hogy a Támogatási szerződések alapján Bérbeadót a fenntartási időszakban kötelezettségek terhelik a szerződés hatálybalépésének további feltétele az Irányító Hatóságok hozzájárulása a bérbeadáshoz. Az Irányító Hatóság hozzájárulásának beszerzése Bérbeadó feladata. Bérló jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a hozzájárulási kérelmet, illetve Támogatási szerződés módosítási igényt előterjeszti. Bérló kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az Irányító Hatóság kérésének megfelelően nyilatkozatát megteszi, melyben vállalja a szolgáltatási és az egyéb kötelezettségek átvállalását.

3. A bérleti (üzemeltetési) díj meghatározása, fizetési feltételek

- 3.1 Szerződő felek a bérleti (üzemeltetési) díj mértékét jelen megállapodásban úgy határozzák meg, hogy **évi nettó Ft azaz nettó forint.**
- 3.2. Minden a bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő költség a Bérlőt terheli, így különösen, de nem kizárólagosan:
 - közmű költségek
 - tűz- és riasztórendszer, egyéb biztonságtechnikai rendszer

- működtetésének költsége
 - biztosítási díj költsége
 - a még rendelkezésre nem álló, szükséges engedélyek beszerzésének költsége
 - takarítási és tisztítási költségek,
 - állagmegóvási, karbantartási költségek
 - nem értéknövelő beruházások megvalósításának költségei
 - bekövetkezett károk haladéktalan helyreállításának költségei
 - honlap üzemeltetésének költsége (*amennyiben releváns*)
- 3.3 Bérleti díj kifizetésének feltétele, hogy legkésőbb tárgyév év december 15-ig az adott időszakról a Bérelő, ellenőrizhető dokumentumokkal alátámasztva, elkészíti a bérleménnyel kapcsolatos bevétel, kiadás és nyereség kimutatást.
- 3.4 Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérelő a Bérbeadó által kiállított számla alapján köteles azt teljesíteni. A kifizetés átutalással történik Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett számú számlaszámára, a kifizetés pénzneme HUF.
- 3.5 Késedelmes fizetés esetén a Vállalkozót a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat illeti meg.
- 4. Birtokbaadás**
- 4.1 Bérbeadó a szerződés hatálybalépését követően, de legkorábban napján köteles a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a Bérelő birtokába adni. Bérbeadó az Állatparkot a megtekintett állapotban adja át Bérelő részére.
- 4.2 A Bérelő az Állatparkot a birtokbaadástól folyamatosan köteles állatparkként üzemeltetni. Ennek keretein belül Bérelő a szerződés teljes futamideje során köteles a 38/2010. (IV. 15.) FVM rendelet 1. számú melléklete szerint állatok folyamatos tartására és a látogatóknak történő turisztikai célú bemutatására
- 4.3 A birtokbaadáskor a felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel a közműórák mérőállásainak rögzítésére és ennek alapján a Bérelő köteles eljárni a saját névre való átíratás érdekében. A Bérelő a birtokbaadást követő 8 napon belül köteles saját nevére átíratni a közművek mérőóráit; felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bemutatásával a Bérbeadó hozzájárulását megadottnak kell tekinteni a közművek (pl. víz-, gáz-, elektromos-, csatorna-, szennyvízművek stb.) bérelő nevére történő átírásához.
- 4.4 Felek külön jegyzőkönyvben rögzítik jelen szerződés 2.2 pontjában szereplő pályázati forrásból megvalósult projektek kapcsán elkészült beruházásokat és beszerzett eszközöket.

- 4.5 Felek rögzítik továbbá, hogy a birtokbaadás során leltárt készítenek az állatok és átadásra kerülő eszközök tekintetében. A leltár nyilvántartás a birtokbaadási jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi. Bérlo a birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásával elismeri a leltár jegyzőkönyvben feltüntetett állatok és eszközök átvételét.
- 4.6 A Bérbeadó hozzájárul, hogy a Bérlo a bérleményt, mint telephelyet a Hajdú-Bihar Megyei Biróság részére bejelentse.

5. Felek jogai és kötelezettségei

- 5.1 Bérlo köteles az általa végzett üzemeltetési tevékenységhez szükséges valamennyi engedélyt, jogosítványt, hatósági hozzájárulást saját költségén beszerezni. A megfelelő dokumentum hiányából fakadó tevékenység kiesés a bérleti díjat és annak fizetését nem érinti. Bérbeadó köteles együttműködni Bérlovel a szükséges engedélyek beszerzése során.
- 5.2 Bérlo köteles a jelen szerződés időtartama alatt betartani a Bérbeadó által kialakított tűz és munkavédelmi, környezetvédelmi-, egészségügyi és egyéb vonatkozó előírásokat, továbbá szerződés teljesítése során bevont harmadik személlyel is betartatni.
- 5.3 Bérbeadó jogosult a Bérlo indokolatlan háborítása nélkül személyesen, vagy meghatalmazott képviselője útján, a Bérlo tevékenységét bármikor ellenőrizni. Amennyiben Bérbeadó ellenőrzése során észleli, hogy Bérlo az Állatparkot nem megfelelően, illetve szerződésszerűen használja, úgy köteles ezen tényre felhívni a figyelmét, és követelni a rendeltetésszerű használatot megvalósítását.
- 5.4 Bérlo köteles az Állatpark használata során fenntartani annak külső – belső jellegét, és az ingatlant köteles elsődlegesen állatkertként turisztikai célból üzemeltetni. Az Állatpark arculatától és a tevékenységtől csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett térhet el Bérlo.
- 5.5 Jelen szerződés 2.2 pontjában megjelölt projektek kapcsán, a birtokbaadás során felvett jegyzőkönyvben szereplő eszközök, beruházások vonatkozásában Bérlot állagmegóvási, értékmegőrzési kötelezettség terheli. Az eszközökben, építményekben bekövetkező esetleges károsodásokról haladéktalanul tájékoztatja a Bérbeadót.
- 5.6 Bérbeadó köteles jelen szerződés 2.2 pontjában megjelölt projektek vonatkozásában felmerülő projekt fenntartási kötelezettségéről a Bérlot tájékoztatni. Bérlo köteles közreműködni a Bérbeadó fenntartási kötelezettségének teljesítésében, valamint az azzal kapcsolatban felmerülő adminisztratív kötelezettségeinek (projekt fenntartási jelentés) teljesítésében.
- 5.7 Bérlo reklámozási tevékenységet csak Bérbeadó hozzájárulása mellett folytathat.

- 5.8 Bérlo az ingatlant nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, azon átalakításokat csak Bérbeadó hozzájárulása mellett végezhet. Bérlo tovább használatba vagy albérletbe harmadik személynek nem adhatja.
- 5.9 Bérlo köteles a Bérbeadót értesíteni, ha az ingatlant, illetve annak valamely részét károsodás veszélye fenyegeti, vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel. Ebben az esetben Bérbeadó jogosult arra, hogy az őt terhelő munkákat elvégezze, és az ingatlant fenyegető károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Bérlo jogosult a jelen pont szerinti Bérbeadó terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és a Bérbeadó költségére elvégezni, ha azokat a Bérbeadó nem végzi el.
- 5.10 A Bérbeadó kijelenti és egyben szavatolja, hogy az ingatlan (illetve annak részei) bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, továbbá szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlo a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
- 5.11 Felek kikötik, hogy Bérbeadó jogosult az Állatpark területén évi legalább 3 db alkalommal rendezvényt tartani. A rendezvény tényéről Bérbeadó köteles legalább 30 nappal korábban értesíteni Bérlo. Bérbeadó köteles továbbá tájékoztatni Bérlo a rendezvény pontos helyszínéről az Állatparkon belül, valamint a várható létszámról, és további az üzemeltetést érintő információkról.

6. Titoktartási kötelezettség

- Bérlo, illetve minden alkalmazottját, illetve az általa a teljesítésbe bevont alvállalkozókat, egyéb közreműködőket titoktartási kötelezettség terheli a Szerződés teljesítése során vagy azzal összefüggésben tudomásukra jutott (vagy birtokukba került), illetve más módon megismert minden olyan, nem nyilvánosan hozzáférhető, illetve nem közérdekű adat, terv, információ, okmány, dokumentum tartalma vonatkozásában, amelynek nyilvánosságra hozatala Bérbeadó hivatali, üzleti vagy egyéb titkait sértene. A titoktartási kötelezettség alól jogszabály felmentést adhat.
- **Kapcsolattartók**
- Felek részéről a Szerződés teljesítése során kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Bérbeadó részéről:

Torbik Ákos

Telefon: 06-30-388-2439

E-mail: torbik.akos@hortobagy.eu

Bérlo részéről:

- Felek a kapcsolattartók személyében vagy fenti adataiban bekövetkezett minden változásról kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni. Felek megállapítják, hogy a kapcsolattartók személyének változása nem minősül szerződésmódosításnak.
- **A szerződés megszűnése**
- Jelen szerződés a határozott időtartam lejártával szűnik meg.
- A szerződés közös megegyezéssel és rendes felmondással is megszüntethető a Ptk. vonatkozó rendelkezéseivel összhangban.
- Bérbeadó jogosult a szerződéskötést követő 5. évtől egyoldalúan felmondani a szerződést 60 napos felmondási időszak mellett.
- Felek a másik fél ismételt és/vagy súlyos szerződésszegése esetén a Szerződést a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondhatják.
- Amennyiben felek a Szerződés vonatkozásában az azonnali hatályú felmondással kívánnak élni, úgy az erre irányuló jognyilatkozatában meg kell jelölni az azonnali hatályú felmondás okát.
- A Szerződés tekintetében a Megrendelő a Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult, és az azonnali hatályú felmondás jogkövetkezményei alkalmazásának akkor van helye,
 - Bérlő rendszeresen vagy súlyosan megszegi a Szerződésből eredő kötelezettségeit.
 - A Bérlővel szemben a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XL. törvény 11. § (2) bekezdés h) pontja szerinti (illetve a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti) végelszámolási, csőd- (ide nem értve a fizetési haladék időtartamát) vagy felszámolási eljárásban biztosított fizetési haladék eredménytelen elteltét követően.
 - A Bérlő a jelen szerződés szerinti titoktartási kötelezettséget megszegi.
 - A Bérlő egyéb súlyos szerződésszegése esetén.
- Felmondás esetén a Felek kötelesek egymással a megszűnés napjával elszámolni. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése után az ingatlant köteles rendeltetésszerű állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

9. Egyéb rendelkezések

- A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló. 2013. évi V. törvény (Ptk.), illetve az egyéb irányadó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával kell eljárni.
- A jelen szerződés módosítása kizárólag írásban, a jelen szerződésre érvényes formai kényszer megtartása mellett lehetséges.
- Amennyiben a szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelenné válna, a szerződés többi része továbbra is hatályos és érvényes marad. Ebben az esetben a Feleknek olyan megállapodásra kell jutniuk, amely leginkább megfelel az érvénytelenné vált rendelkezés eredeti céljának.
- Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során közöttük felmerült vitás kérdéseket először megkísérlik közvetlen tárgyalások útján rendezni. Az egyeztetés eredménytelensége esetén fordulnak a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz.

Kelt: Hortobágy,

Hortobágyi Természetvédelmi és
Génmegőrző Nonprofit Kft.

.....

Budai Bernadett ügyvezető
Bérbeadó

.....

Bérlő