

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Felelős szervezeti egység: Vagyongazdálkodási osztály  
Kiadás dátuma: 2021.04.14.

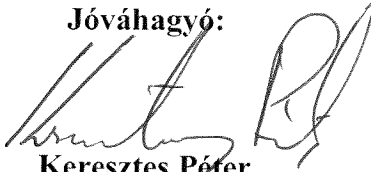


**MÁV-HÉV HELYIÉRDEKŰ VASÚT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

11./2021.(IV.14)  
VIG. sz. utasítás

**Az üzleti célra történő ingatlan bérbeadások rendjéről**

Jóváhagyó:



**Keresztes Péter**  
vezérigazgató

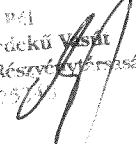
**MÓDOSÍTÁSOK JEGYZÉKE**

Módosítás száma	Módosítás leírása	Módosítás dátuma	Módosította	Jóváhagyó

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.



MÁV HÉV  
helyi érdekű vasút  
Zártkörűen működő Részvénytársaság  
Tul. reg. 35078/10



## TARTALOMJEGYZÉK

1.	AZ UTASÍTÁS CÉLJA.....	4
2.	HATÁLY ÉS FELELŐSSÉG MEGHATÁROZÁSA .....	4
2.1.	Az utasítás hatálya .....	4
2.1.1.	Az utasítás személyi hatálya.....	4
2.1.2.	Az utasítás tárgyi hatálya.....	4
2.2.	Az utasítás kidolgozásáért és karbantartásáért felelős .....	4
3.	FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK.....	4
3.1.	Fogalmak.....	4
3.1.1.	Bérbe adható ingatlan .....	4
3.1.2.	Bérbeadás tárgya.....	4
3.1.3.	Bérlemény.....	5
3.1.4.	Bérleti konstrukciók .....	5
3.1.5.	Bérlőminősítés .....	5
3.1.6.	MÁV csoport beruházás .....	5
3.1.7.	Elvárt bérleti díj .....	5
3.1.8.	HÉV-fejlesztés.....	5
3.1.9.	HÉV-terület .....	5
3.1.10.	HÉV üzemi tevékenység.....	5
3.1.11.	Ingatlan .....	6
3.1.12.	Ingatlanrész .....	6
3.1.13.	RE-FX.....	6
3.1.14.	Szerződéskötő szervezet .....	6
3.2.	Az utasításban szereplő rövidítések .....	6
4.	AZ UTASÍTÁS LEÍRÁSA.....	6
4.1.	Bérbeadás célja .....	7
4.2.	A bérbeadás tárgya.....	7
4.3.	A bérleményben nem végezhető tevékenység .....	7
4.4.	A bérlet időtartama .....	8
4.5.	Bérbeadási eljárás .....	8
4.5.1.	Bérbeadási eljárás korábban nem hasznosított Ingatlan esetében .....	8
4.5.2.	Bérbeadási eljárás korábban már hasznosított Ingatlan esetében .....	9
4.6.	Versenyeztetés szabályai, folyamata .....	10
4.6.1.	Versenyeztetés folyamata, ütemezése .....	11
4.6.2.	Pályázati kiírás.....	11
4.6.3.	Pályázat lebonyolítása .....	12
4.6.4.	Pályázatok bontása .....	13
4.6.5.	Pályázók értékelése.....	13
4.6.6.	Bérlő kiválasztása .....	16
4.6.7.	Eljárás sikertelen versenyeztetés esetén .....	16
4.7.	A bérleti szerződések előkészítése, megkötése .....	16
4.8.	Bérleti díj .....	17
4.9.	Ingatlanüzemeltetési díj .....	17
4.10.	Közüzemi szolgáltatások.....	17
4.11.	Díjak (bérleti, ingatlanüzemeltetési, közüzemi) számlázása, megfizetése.....	19
4.12.	A szerződésben rögzített biztosítékok.....	20

Készítette: dr. Hoffmann Éva

Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály

Készült: 2021. március 8.

Változatszám: 1.

4.12.1.	Biztosítékok és a kapcsolódó eljárások.....	20
4.12.2.	Bankszámlára vonatkozó beszedési megbízás.....	21
4.12.3.	Óvadék .....	22
4.12.4.	Bankgarancia.....	23
4.12.5.	Közjegyzői okirat.....	24
4.12.6.	Biztosítékoktól való eltekintés.....	24
4.13.	Ingatlan birtokba adása.....	25
4.14.	Kintlévőség kezelése .....	25
4.15.	Folyamatos bérlőminősítés.....	25
4.16.	Beruházás .....	26
4.17.	A bérlemények ellenőrzése .....	27
4.18.	Szerződés megszűnése, megszüntetése .....	29
4.19.	Jogcím nélküli használat .....	31
4.20.	Ingatlan birtokba visszavétele, eredeti és birtokbaadáskori állapota .....	32
4.21.	Bérbeadással kapcsolatos döntési és szerződéskötési jogkörök.....	34
4.22.	A bérleti szerződések nyilvántartás.....	34
4.23.	A bérbeadás információs rendszere.....	35
5.	HIVATKOZÁSOK, MÓDOSÍTÁSOK, HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉSEK .....	35
5.1.	Hivatkozások.....	35
5.2.	Hatályon kívül helyezések .....	35
6.	HATÁLYBALÉPTETÉS .....	35
7.	MELLÉKLETEK .....	35

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

## 1. AZ UTASÍTÁS CÉLJA

A MÁV-HÉV Helyiérdekű Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: MÁV-HÉV Zrt.) olyan működést kíván folytatni, amelynek során a rendelkezésére álló erőforrásokat eredményes, gazdaságos, hatékony módon hasznosítja. Ennek megfelelően működése során a közszolgáltatási feladatok ellátásához közvetlenül nem kapcsolódó ingatlanvagyonát bérbeadás útján hasznosítja a bevételei maximalizálása érdekében. Az utasítás célja meghatározni az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos szabályokat, ezen belül a szerződések előkészítésének, megkötésének szabályait, a bérleti szerződések tartalmi elemeit, a jogokat és kötelezettségeket, a szerződéskötést követő feladatokat.

## 2. HATÁLY ÉS FELELŐSSÉG MEGHATÁROZÁSA

### 2.1. Az utasítás hatálya

#### 2.1.1. Az utasítás személyi hatálya

Az utasítás személyi hatálya kiterjed a MÁV-HÉV Zrt. valamennyi, a bérbeadási folyamatban érintett szervezeti egységére és a folyamatban érintett munkavállalóira.

#### 2.1.2. Az utasítás tárgyi hatálya

Az utasítás tárgyi hatálya kiterjed a MÁV-HÉV Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására, az alábbiak kivételével, amelyeket önálló utasítás szabályoz:

- lakások bérbeadására,
- reklámbérleti szerződésekre,
- ingatlanokon lévő nyomvonalas létesítmények használatára kötött megállapodásokra.

### 2.2. Az utasítás kidolgozásáért és karbantartásáért felelős

Az utasítás kidolgozásáért és karbantartásáért a Vagyongazdálkodási Osztály (VGO) vezetője felelős.

## 3. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

### 3.1. Fogalmak

#### 3.1.1. Bérbe adható ingatlan

Bérbeadással hasznosítható valamennyi, a MÁV-HÉV Zrt. tulajdonában lévő ingatlan, illetve ingatlanrész, földterület, amelyek a MÁV-HÉV Zrt. közszolgáltatási tevékenységének ellátásához közvetlenül, tartósan vagy ideiglenes jelleggel nem szükségesek. Amennyiben a bérleményen található helyhez kötött gép, berendezés is tartozik, - egyéb, szerződésben rögzített rendelkezés hiányában – úgy azok is a bérleti szerződés tárgyát képezik.

#### 3.1.2. Bérbeadás tárgya

Bérbeadás tárgya a bérlemény.

Készítette: dr. Hoffmann Éva

Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály

Készült: 2021. március 8.

Változatszám: 1.

### 3.1.3. Bérlemény

Bérbeadással hasznosított ingatlan vagy ingatlanrész, vagy földterület. Bérleménynek minősülnek ingatlanrész bérbeadása esetén a közösen használt helyiségek is.

### 3.1.4. Bérleti konstrukciók

Kereskedelmi bérlet

Célja az eredmény növelése. A bérleti díj piaci díj, mely főszabály szerint árverseny során alakul ki.

Egyéb bérlet

A jelen utasítás 4.6. pontjában ismertetett szervezetek esetében lehetőség van az eredmény növelésének célját mellőzni a kölcsönösen előnyös üzletszerzés/kölcsönös előnyök kiaknázása figyelembe vételével.

### 3.1.5. Bérlőminősítés

A VGO rendelkezésére álló adatok alapján végzett partnerértékelés, amely lehet pályázói értékelés (előminősítés), illetve folyamatos monitoring keretében végzett utóminősítés.

### 3.1.6. MÁV csoport beruházás

A bérleményen új felépítmény létrehozása, meglévő felépítmény bővítése, átalakítása, korszerűsítése.

### 3.1.7. Elvárt bérleti díj

Az elvárt bérleti díj a MÁV-HÉV Zrt. által számított, 1 m<sup>2</sup> területre jutó minimális bérleti díj összegének megfelelő érték, amelyet az adott településen elérhető ingatlan eladási árakból és az adott HÉV állomás utasforgalmi adatából kell származtatni, annuitással. Olyan viszonyítási alapot képez, amelynek segítségével eldönthető, hogy egy üzlethelyiségre vonatkozó szerződésben foglalt bérleti díj a piaci árhoz képest hol helyezkedik el, illetve kiadatlan ingatlanok esetében azt mutatja meg, hogy a MÁV-HÉV Zrt. minimálisan milyen bérleti díjbevéttel tervezhet az ingatlan bérbeadásakor. A tárgyévre vonatkozó elvárt bérleti díjak adatát a tárgyév január 31-ig kell elkészítenie a (senior) vagyongazdálkodási szakértőnek. Az elvárt bérleti díj adatok nem nyilvános adatok, azokat a VGO nem teszi közzé utasításában, azok csak a Vagyongazdálkodási Osztály, a Gazdasági vezérigazgató-helyettes, valamint a Menedzsment számára elérhetőek.

### 3.1.8. HÉV-fejlesztés

Az infrastrukturális elemek fejlesztésére (pl.: pályahálózat, felsővezetéki hálózat, biztosítóberendezések kialakítása, épületek átalakítása) irányuló valamennyi, az eredeti állapotot érintő változtatás.

### 3.1.9. HÉV-terület

Állomások, megállóhelyek utasforgalom számára megnyitott, valamint azok megközelítésére szolgáló területei.

### 3.1.10. HÉV üzemi tevékenység

A vasúti közlekedés biztonságos, tervszerű, napi szintű lebonyolítása érdekében végzett valamennyi tevékenység. Ide értve az utasforgalom biztonságát, valamint a zavarelhárító tevékenység érdekében végzett feladatokat.

Készítette: dr. Hoffmann Éva

Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály

Készült: 2021. március 8.

Változatszám: 1.

### 3.1.11. Ingatlan

A föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog.

Nem minősül ingatlanok az olyan építmény, amelyet felek szerződésükben ideiglenes hatállyal létesültnak határoztak meg, továbbá az olyan építmény, amely bontási munkával a földtől állagsérelem nélkül szétválasztható, illetve melyet az állag sérelme nélkül el lehet szállítani, pl. könnyűszerkezetes felépítmény, pavilon. Önmagában az építmény földdel való fizikai kapcsolata nem dönti el, hogy ingóról vagy ingatlanról van szó. Így például az olyan könnyűszerkezetes építmény, amely a földterületbe mechanikusan kapcsolódik, ennek ellenére megtartja ingó jellegét, ha ideiglenes hatállyal létesült és a földlog a földtől az építmény elpusztulása és jelentős állagsérelem nélkül szétválasztható, melyen nem változtat, ha az betonlapra épült és közművekkel ellátott.

### 3.1.12. Ingatlanrész

Az ingatlanok egy elkülöníthető és hasznosítható része (pl. épületen belüli helyiség, ingatlanon földterületrész, stb.).

### 3.1.13. RE-FX

Flexible Real Estate Management - ingatlanmenedzsment modul. Az SAP modulja, amely magában foglalja az ingatlanok, valamint az ingatlanokhoz köthető üzleti folyamatok nyilvántartását és támogatását.

### 3.1.14. Szerződéskötő szervezet

A Szerződéskötő szervezet a Vagyongazdálkodási Osztály.

## 3.2. Az utasításban szereplő rövidítések

DED	Döntés Előkészítő Dokumentum
PSZO	Pénzügyi és Számviteli Osztály
SZMSZ	Szervezeti és Működési Szabályzat
VGO	Vagyongazdálkodási Osztály
JIG	Jogi igazgatóság

## 4. AZ UTASÍTÁS LEÍRÁSA

A VGO feladata a MÁV-HÉV Zrt. tulajdonában lévő valamennyi, az alaptevékenység (*helyi és elővárosi vasúti személyszállítási közszolgáltatások, valamint a pályaműködtetéssel kapcsolatos feladatok*) ellátásához közvetlenül nem kapcsolódó Ingatlan hatékony hasznosítása, a bérbeadásból származó bevételek beszedése.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

#### 4.1. Bérbeadás célja

A MÁV-HÉV Zrt. bevételeinek növelése mellett az ingatlanok bérbeadásának célja, hogy olyan szolgáltatások legyenek jelen a HÉV területén, amelyek javítják az utas kiszolgálás színvonalát, a MÁV-HÉV Zrt. külső megítélését, biztosítják az állomási területek állagmegóvását, fedezik az ingatlanok fenntartásával járó költségeket és ráfordításokat, illetve forrást teremtenek az ingatlanok fejlesztésére.

A bérlet nem sértheti a MÁV-HÉV Zrt. üzleti érdekeit, nem hathat kedvezőtlenül a MÁV-HÉV Zrt. külső megítélésére, nem akadályozhatja, hátráltathatja a MÁV-HÉV Zrt. üzemi tevékenységét, a HÉV üzem zavartalan menetét, a vagyoni védelmi, tűzvédelmi, polgári és környezetvédelmi feladatok ellátását.

#### 4.2. A bérbeadás tárgya

A bérbeadás tárgya a bérlemény, melyet helyrajzi számmal, térmértékkel, címmel kell megjelölni, valamint minden olyan adat, körülmény megadásával kell meghatározni, amely a szerződés feltételeit, a bérlemény használatát érintheti.

#### 4.3. A bérleményben nem végezhető tevékenység

A bérlő által a bérleményen/bérleményben végezhető tevékenységet a versenyeztetés során és a bérleti szerződésben meg kell jelölni.

Bérleti szerződés nem köthető az alábbi tevékenységek gyakorlására:

- a) a MÁV-HÉV Zrt. megítélését negatívan befolyásoló tevékenység (pl. szex-shop, peep show, stb.) gyakorlása,
- b) kocsmá, söröző üzemeltetése, kimért szeszesital árusítása, a szeszesital bérleményben történő fogyasztása,
- c) a környezetet szennyező tevékenység folytatása,
- d) a környezet zajszintjét jelentősen emelő, illetve az utasforgalmi létesítményekben működtetett hangsbemondó-rendszer érthetőségét zavaró zajjal járó tevékenység gyakorlása,
- e) peronokon és utasterekben asztalokról vagy egyéb mobil eszközökről történő árusítás, függetlenül a forgalmazott termékektől (kivéve az ideiglenes, promóciós jellegű és kifejezetten az utasforgalomhoz kapcsolódó árusítást),
- f) minden olyan egyéb tevékenység, amely a vasútüzem biztonságát veszélyezteti, az utasokat zavarja.

A bérleményben folytatott tevékenység bővítése vagy megváltoztatása csak szerződésmódosítással történhet. A bérlő a bérleti szerződés módosítását megelőzően a VGO részére köteles nyilatkozni, hogy a bérlemény az építési szabályzat, illetve egyéb önkormányzati rendeletek alapján alkalmas a tervezett tevékenység végzésére, valamint, hogy a bérlő rendelkezik a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel, egyéb feltételekkel. A vonatkozó engedélyeket a szerződésmódosítás során a MÁV-HÉV Zrt. részére meg kell küldenie. A bérlő által megjelölt tevékenységet a VGO megvizsgálja abból a szempontból is, hogy az nem sért-e bármely harmadik személy javára a MÁV-HÉV Zrt., illetve jogelődjei által szerződéssel biztosított használati vagy kizárólagos jogot, illetve a MÁV-HÉV Zrt. érdekeit.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

#### 4.4. A bérlet időtartama

A bérleti jogviszony alapesetben maximum 3 (három) éves határozott időtartamra jön létre, ettől eltérni csak VIG döntés alapján lehetséges.

#### 4.5. Bérbeadási eljárás

A bérbeadással/bérlővel kapcsolatos valamennyi folyamatot a MÁV-HÉV Zrt-n belül a VGO, kiemelten a (senior) vagyongazdálkodási szakértő kolléga fogja össze, indítja el, illetve a végső információ, irat a részére kerül átadásra.

##### 4.5.1. Bérbeadási eljárás korábban nem hasznosított Ingatlan esetében

Azokban az esetekben, amikor korábban nem hasznosított Ingatlan/Ingatlanrész hasznosítási lehetőségei merülnek fel (bérbeadás), a VGO Döntéselőkészítő Dokumentumot (DED) készít a DHL szerinti döntéshozónak, melynek tartalmi elemei az alábbiak:

- előzmények - döntéskérés célja, oka, időzítése;
- Ingatlan bemutatása – elhelyezkedés, tulajdonosi jogállás, szakági állásfoglalások, jelenlegi és tervezett hasznosítás, lehetőségek, az ingatlant használókkal kapcsolatos információk;
- főbb üzleti feltételek – üzleti konstrukció, hirdetés, versenyeztetés, díjelemzés, bérlet időtartama, alternatívák összehasonlítása és javasolt feltételek indokolása, fizetési feltételek, biztosítékok, felmondás, beruházások kezelése, szükséges források, kockázatok és kezelésük bemutatása;
- bérbeadáshoz kapcsolódó közmű-és energia ellátottság vizsgálata, és annak megfelelése;
- döntéshez figyelembe veendő egyéb lényeges információk;
- döntési hatáskör;
- döntést követő feladatok és felelősök, határidők;
- döntési javaslat;
- mellékletek – szakági vélemények, helyszínrajz, tulajdoni lapok.

A bérbeadási eljárást a hasznosítási lehetőség felmerülését követő 30 napon belül el kell indítani a VGO-nak, amely során a VGO felkéri az Infrastruktúra üzemeltetési igazgatóságot, a Biztonsági Igazgatóságot, az Energetikai csoportot, valamint a Létesítményüzemeltetési csoportot, hogy adja ki a bérbeadáshoz a hozzájáruló nyilatkozatát. Azon tevékenységek esetén, amelyek környezetvédelmi szakhatósági engedélyhez kötöttek, a VGO-nak a Biztonsági Igazgatóság előzetes hozzájárulását kell beszereznie. A VGO az állásfoglalás kéréshez mellékeli az Ingatlan tulajdoni lapját, a helyszínrajzot, a bérlemény alapterületét és elhelyezkedését, a bérlet időtartamát, valamint minden egyéb bérlettel kapcsolatos releváns adatot, illetve információt.

A nyilatkozattételre kötelezett szervezeteknek (szakágaknak) minden esetben nyilatkozniuk szükséges arról, hogy a tervezett hasznosítást támogatják, vagy elutasítják, illetve milyen feltételek mellett támogatják az Ingatlan bérbeadását. A szakágak a következmények elemzésénél a számszerűsíthető adatokat is kötelesek megadni (pl. kábelkiváltás költsége, közműváltás beárazása). A szakágak kötelesek az általuk megjelölt információ alátámasztására vonatkozó, a szakágaknál rendelkezésre álló valamennyi dokumentumot az állásfoglalásukhoz másolati példányban mellékelni.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

dr. Galnai Pál  
MÁV-HÉV Helyiérdekl. Vasút  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
KASZ: 35075348



A szakági állásfoglalások/nyilatkozatok megadásának határideje 10 naptári nap.

A szakági nyilatkozatokat a hasznosítási döntés során figyelembe kell vennie a VGO-nak, továbbá a DED-hez mellékelnie kell.

A DHL szerinti döntéshozó általi, hasznosítási javaslatról szóló döntésnek tartalmaznia kell a javaslat elfogadását, illetve adott esetben a javaslattól való eltérést. A DHL szerinti döntéshozó a döntést a teljes körű DED kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül hozza meg.

A döntéshozó bérbeadásra vonatkozó döntése esetén jelen utasításban rögzítettek szerint kell eljárni.

#### 4.5.2. Bérbeadási eljárás korábban már hasznosított Ingatlan esetében

A VGO (senior) vagyongazdálkodási szakértője a tárgyév január 31-ig kimutatást készít a tárgyévben lejáró bérleti szerződésekről, amelyben szerepelteti:

- a bérlő megnevezését
- a bérléssel érintett Ingatlan elhelyezkedését, típusát (pl. üzlethelyiség, földterület)
- a bérlemény tulajdonosának megjelölését (bérlő saját tulajdona, vagy a MÁV-HÉV Zrt. ingatlana)
- a bérelt terület nagyságát
- az utolsóként ismert havi nettó bérleti díj összegét
- az egy négyzetméter területre jutó havi nettó bérleti díj összegét
- az egy négyzetméter területre jutó havi elvárt bérleti díj összegét
- a bérlő minősítését.

A korábban már bérbeadott Ingatlan újbóli bérbeadásához a DHL szerinti döntéshozó részére ezen adatok szerepeltetésével – feltüntetve a szakági hozzájárulásokat, elutasításokat - feljegyzést kell készíteni, valamint a döntésre javaslatot kell tenni. A döntési javaslat irányulhat pályázat kiírására, vagy a bérlővel való szerződés hosszabbítására. Azokban az esetekben, amikor egy korábban már hasznosított Ingatlan újbóli bérbeadásának pályázatához valamelyik szakág nem járul hozzá, ezt a tényt a VGO-nak a DHL szerinti döntéshozó részére készített feljegyzésben ki kell emelnie. A DHL szerinti döntéshozó döntésének függvényében van lehetőség a bérbeadási eljárás lefolytatására.

A határozatlan időre kötött bérleti szerződések esetében évente meg kell vizsgálni a tárgyévi indexált bérleti díj és az elvárt bérleti díj viszonyát. Amennyiben az elvárt bérleti díj magasabb, mint a tárgyévi indexált bérleti díj, úgy a szerződés felmondásának, illetve a bérlemény újra pályázatának ügyét vezetői döntésre kell előterjeszteni. A határozatlan idejű szerződések vizsgálatát a tárgyév március 20-ig meg kell tenni.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

#### 4.6. Versenyeztetés szabályai, folyamata

Az Ingatlanok bérbeadása főszabály szerint nyilvános versenyeztetés útján történik. Mellőzhető a versenyeztetés a vezérigazgató - szakterületi indokokat tartalmazó előkészítő anyag alapján, piaci árak vagy az elvárt bérleti díj figyelembevételével meghozott - döntésének megfelelően:

- a.) ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, vagy jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik;
- b.) ha a határozott időre kötendő szerződés tartama a 90 napot nem haladja meg;
- c.) ha a MÁV Csoport másik tagja részére történik a bérbeadás;
- d.) kivételesen indokolt egyedi esetben a létesítő okirat, illetve a DHL szerinti döntéshozó döntése esetén, melyhez a VGO részletes indokolást tartalmazó javaslatot köteles készíteni.

Nem vehet részt a versenyeztetési eljárásban az a természetes személy vagy jogi személy aki/amely:

- a) csőd- vagy felszámolási eljárás, kényszertörlesztés, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- c) az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, vagy a 2017. december 31-ig hatályban volt, az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. 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) 30 napnál korábbi esedékességű, lejárt tartozása van a MÁV-HÉV Zrt.-vel, vagy a MÁV csoport más tagjával szemben;
- h) neki, vagy közvetlen hozzátartozójának, illetve az ő vagy a közeli hozzátartozója többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságnak lezárt vagy lezáratlan jogvitája van a MÁV-HÉV Zrt.-vel, illetve a MÁV csoport bármely más tagjával;
- i) a MÁV csoport tagjaival munkaviszonyban álló személyek, azok közeli hozzátartozói;

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

- j) azok a gazdasági társaságok, melyekben a MÁV csoport munkavállalói vezető tisztségviselők, illetve a MÁV csoport munkavállalói, illetve azok közeli hozzátartozói legalább többségi befolyással rendelkeznek (pl.: tulajdonos, résztulajdonos.);
- k) amellyel/akivel szemben a versenyeztetési eljárást megelőző 3 évben jogerős környezetvédelmi bírságot szabtak ki, amelyről a pályázónak nyilatkoznia kell.

#### 4.6.1. Versenyeztetés folyamata, ütemezése

A versenyeztetésről szóló Vezérigazgatói döntést követő 10 munkanapon belül a (senior) vagyongazdálkodási szakértő elkészíti a versenyeztetéssel érintett bérlemények pályáztatási ütemtervét, az alábbiak figyelembe vételével. A pályázat útján történő bérbeadási eljárás valamennyi Ingatlan esetében a pályázati felhívás MÁV-HÉV honlapján való közzétételével indul.

Szakasz	Határidő	Felelős
Pályázati felhívás közzététele	Beadási határidőt megelőző legalább 30 nap	VGO
Beadási határidő	(N)	
Pályázatok bontása	Beadási határidőt követő munkanap	VGO
Bérlőminősítés, értékelés	Bontást követő 7 munkanap	VGO
Nyertes pályázó kiválasztása	Bérlőminősítés, értékelési határidőt követő 13 munkanap	VGO
Bérleti szerződés és energia továbbadási szerződések megkötése	Nyertes pályázó kiválasztását követő 30 nap, beadási határidőt követő 90 nap (ajánlati kötöttség időtartamán belül)	VGO
Utólagos adminisztráció (RE-FX-ben adatrögzítés, szerződések megküldése stb.),	Aláírt szerződés beérkezését követő 5 munkanap	VGO

#### 4.6.2. Pályázati kiírás

A pályázati felhívás az alábbi kötelező tartalmi elemeket kell tartalmazza:

##### 1. Pályázat alapadatai

- a pályázatot kiíró neve, székhelye, az ajánlati biztosíték befizetését fogadó bankszámlaszám;
- a pályázatról további információt nyújtó, kapcsolattartó személy neve és elérhetősége;
- a pályázat beadási helyszíne és határideje;
- a pályázati anyagok bontásának helye és ideje;
- pályázat formája és kötelező tartalma, kötelező mellékletek;
- pályázati felhíváshoz csatolt mellékletek (tulajdoni lap, alaprajz, helyszínrajz, fényképek, bérleti szerződés tervezete).

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
 Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
 Készült: 2021. március 8.  
 Változatszám: 1.

2. Bérleményre és a bérleti jogviszonyra vonatkozó adatok

- a pályázatra kiírt bérlemény megjelölése, ingatlan-nyilvántartási adatai, alapterülete, megközelíthetősége, funkciója (ha megkötött), közüzemi ellátottsága;
- az Ingatlan megtekintésére vonatkozó információk;
- tevékenységre vonatkozó előírások (pl.: tiltott tevékenység, preferált tevékenység);
- bérleti szerződés időtartama (hatálya) és egyéb lényeges szerződéses feltételek megjelölése;

3. Eljárásra vonatkozó szabályok

- a pályázaton való részvétel feltételei;
- értékelési szempontok;
- azonnali érvénytelenséggel járó pályázati hiányosságok;
- ajánlati biztosítékra vonatkozó lényeges információk (összege, amelyet a VGO határoz meg, kamatfizetés kizárása stb.) és a vonatkozó szabályozás;
- a pályázati eljárásra vonatkozó általános szabályok;
- pályázói nyilatkozat előírása a 4.6 pontban leírt kizáró feltételekre vonatkozóan.
- Pályázó részéről a bérleti szerződés tervezetre vonatkozó elfogadó nyilatkozat előírása;
- a jelentkezési adatlap kötelező érvényű kitöltésének előírása;
- eredményhirdetés, pályázók értesítése;
- szerződéskötés menete, ajánlati kötöttség időtartama és azzal kapcsolatos szabályozás. Fel kell hívni a pályázók figyelmét, hogy a nyertes pályázó érdekkörében felmerült okból történő elállás esetében a pályázó által fizetendő meghiúsulási kötbér összege megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, azaz a pályázó elállása esetén, a nyertes pályázó által megfizetett ajánlati biztosíték összege a MÁV-HÉV Zrt-t illeti;
- MÁV-HÉV Zrt. fenntartja magának a jogot, hogy pályázati felhívást indoklás és költségtérítés nélkül visszavonhatja a pályázatbeadás határidejéig bármikor, valamint szintén indoklás és költségtérítés nélkül jogosult a pályázati felhívást a pályázatbeadás határidejét megelőző 5. napig kiegészíteni, illetve módosítani. Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, illetve hogy ne kösse meg a bérleti szerződést;
- az Adatvédelmi Tájékoztató.

A pályázati anyag nem kötelező tartalmi eleme

- a minimum nettó bérleti díj,
- a bérlemény környezetének bemutatása (infrastruktúra, közeli intézmények).

4.6.3. Pályázat lebonyolítása

A pályázónak a pályázat beadásakor be kell nyújtania VGO részére a 3.sz. melléklet szerinti jelentkezési adatlapot, 2. számú mellékletként csatolt pályázói nyilatkozatot és az alábbiakban részletezett dokumentumokat:

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A jelen utasításhoz 3. számú mellékletént csatolt forma szerinti jelentkezési adatlap tartalma:

- a) A pályázó adatai (szerződés tervezet fejlécében szereplő adatok);
- b) A meghirdetett Ingatlanra vonatkozó ajánlat, amelynek része a
  - o vállalt bérleti díj nettó összege;
  - o a tervezett funkció ismertetése (pl.: szöveg, látványterv);
  - o pályázó által saját költségén, megtérítési igény nélkül tervezett beruházás ismertetése, műszaki szempontú leírása és becsült összege;
- c) szerződéstervezet elfogadására vonatkozó nyilatkozat;
- d) ajánlati biztosíték (ajánlati kötöttség) feltételeinek elfogadása;
- e) nyilatkozat az Adatvédelmi Tájékoztatóban foglaltak megismeréséről;
- f) üzleti titok megtartására vonatkozó kötelezettségvállalás;
- g) pályázó képviselőjére jogosult cégszerű aláírása.

Az alábbi dokumentumokat a pályázati anyagnak kell tartalmaznia:

- pályázó adatait hitelt érdemlően alátámasztó dokumentum (30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, létesítő okirat másolat, aláírási címpéldány másolat, stb.)
- természetes személy esetén személyi igazolvány/útlevél/vállalkozói igazolvány másolata
- Bérlemény felújításának, kialakításának műszaki leírása, látványterve, homlokzati terve
- pályázói nyilatkozat a kizáró feltételek (4.6.2. pont) fenn nem állásáról.
- bankszámla igazolás az ajánlati biztosíték befizetéséről két másolati példányban

#### 4.6.4. Pályázatok bontása

A beadási határidőig beérkezett pályázatokat a VGO a pályázatok bontására korábban meghirdetett időpontban felbontja, amely történhet személyes vagy online részvétel mellett. A bontáson a VGO kettő és a JIG egy munkatársa vagy a VGO jogásza vesz részt. A bontási jegyzőkönyv tartalmazza a pályázó nevét, lakcímét / székhelyét, a megpályázott bérleményt és az ajánlati árat.

A bontáson az adott bérleményre pályázatot benyújtók vehetnek részt, abban az esetben, ha nem születik DHL szerinti vezetői döntés arról, hogy az adott pályázat tekintetében zárt bontást kell tartani. A bontást követően szükséges a pályázók minősítését elvégezni.

Az online megtartott bontás Skype/Teams konferencia keretén belül kerül megtartásra, amelyen a pályázatot benyújtók vehetnek részt, magukat 1-1 fővel képviseltetve. A részvételi szándékukat a benyújtási határidőn belül jelezhetik vagyongazdalkodas@mav-hev.hu email címen, a bekapcsolódási adatok megküldése érdekében, amelyet előzetesen a megadott email címre az illetékes vagyongazdalkodási szakértő küld meg legkésőbb a bontás időpontjáig. A bizottság tagjai biztosítják, hogy a videóhívás keretében legalább a pályázatokat bontó kolléga látható és hallható legyen.

#### 4.6.5. Pályázók értékelése

A bérbeadási eljárás során a VGO a pályázókat minősíti a jelen utasítás 6. sz. mellékletében foglalt adatlap tartalma szerint. A pályázó elfogadhatósága, megfelelősége tekintetében a felelősség a VGO-t terheli, hogy a bérlőminősítéshez minden releváns adatot beszerezzen. A bérlőminősítést az alábbiak alapján kell elvégezni.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdalkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

- a.) Amennyiben a pályázó még nem volt a Társasággal bérleti jogviszonyban bérlői előminősítést kell végezni, amely az Altman féle Z mutató (csőd előrejelző mutató) használatával történik. A Z mutatóhoz 5 db mutatót kell kiszámolni (X1, X2, X3, X4, X5), majd a kapott értékeket a következő képletbe kell helyezni:

$$Z = 1,2X1 + 1,4X2 + 3,3X3 + 0,6X4 + 1X5$$

A mutató eredménye az alábbi előrejelzést nyújtja:

$Z < 1,81$  akkor biztos csőd jelezhető előre

$1,81 < Z < 2,67$  szürke zóna, inkább a csőd jelezhető előre

$2,67 < Z < 2,99$  szürke zóna, inkább a talpon maradás jelezhető előre

$Z > 2,99$  akkor biztos talpon maradás jelezhető előre

A szükséges mutatók kiszámításának módja (X):

X1 = nettó forgótőke/összes eszköz (adatai: forgóeszköz-RLK/összes eszköz)

X2= visszatartott nyereség/összes eszköz (adatai: adózott eredmény + eredménytartalék + lekötött tartalék)/összes eszköz)

X3= EBIT/összes eszköz (adatai: üzemi eredmény/összes eszköz)

X4= saját tőke piaci értéke/összes adósság könyv szerinti értéke (adatai: saját tőke könyv szerinti értéke/összes adósság könyv szerinti értéke)

X5 = értékesítés/összes eszköz (adatai: értékesítés nettó árbevétele/összes eszköz)

Tőzsdei cégek esetén az X4 számításának módja eltér a fentiektől:

X4 = részvények piaci értéke / összes adósság könyv szerinti értéke (adatai: részvények db száma x részvény ára / összes adósság könyv szerinti értéke)

A többi mutató számítása a fentiek alapján történik.

Az adósság könyv szerinti értéke a hatra sorolt kötelezettségek, a hosszú lejáratú kötelezettségek és rövid lejáratú kötelezettségek összege.

**A pályázó azonnal elutasításra kerül, ha a Z mutató értéke 2,67 alatt van.**

- b.) Amennyiben a pályázóra adat hiányában nem lehetséges előminősítését végezni (pl. egyéni vállalkozó, közzétett beszámolóval még nem rendelkező társaság), úgy a 4.6. részben foglalt, *versenyeztetési eljárásban részt nem vehető* természetes/jogi személyre vonatkozó nyilatkozatai és általa megküldött bizonyítékok (pl. erkölcsi igazolvány) alapján kell a megfelelést vagy nem megfelelést megállapítani, egyéb értékelési szempont nincs.
- c.) Amennyiben a pályázó már volt a Társasággal bérleti jogviszonyban, úgy a bérleti jogviszonyból rendelkezésre álló adatok alapján kell a minősítést elvégezni a 4.15 pontban leírtak szerint. Az értékelés eredményeként a pályázót A, B, C, D minősítéssel ellátott kategóriákba kell sorolni. A pályázó azonnal elutasításra kerül, ha a minősítés alapján D kategóriába esik, függetlenül az általa megajánlott bérleti díjtól, illetve egyéb minősítési kritériumnak való megfeleléstől.

Készítette: dr. Hoffmann Éva

Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály

Készült: 2021. március 8.

Változatszám: 1.

- d.) A VGO továbbá meg kell vizsgálja, hogy az adott pályázó volt-e már szállítói minőségben a MÁV-HÉV Zrt. partnere. Amennyiben volt, úgy a VGO kötelessége, hogy a Beszerzési Osztálytól a szállítói partnerminősítés legutolsó értékét beszerezze. Azon partnerek, akik a Beszerzési Osztály minősítése szerinti D kategóriába esnek, azonnal elutasításra kerülnek, függetlenül az általuk megajánlott bérleti díjtól, illetve egyéb minősítési kritériumnak való megfeleléstől.

A pályázó minősítésekor a VGO-nak ki kell tölteni a jelen utasításhoz 6. számú mellékletként csatolt „Pályázó értékelési adatlapot”. Az adatlap kitöltése után lehet a minősítést elvégezni, és a döntést (elfogadható bérlő, vagy nem) meghozni.

Amennyiben a pályázó beszámoló elkészítésére kötelezett szervezet/társaság, úgy az Igazságügyi Minisztérium honlapján a Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat által közzétett, utolsó 3 auditált beszámolót a bérlőminősítés során a VGO megvizsgálja.

A bérlőket minősítés szempontjából 2 kategóriába soroljuk:

**1. Nem minősített bérlők (automatikusan elfogadott bérlők)**

- MÁV csoporthoz tartozó gazdasági társaságok,
- közvetett vagy közvetlen módon legalább többségi állami tulajdonú társaságok,
- önkormányzatok,
- önkormányzati feladatokat ellátó társaságok,
- közfeladatokat ellátó szervezetek,
- közrendvédelmi feladatokat ellátó szervezetek,
- költségvetési szervek.

**2. Minősítésre kerülő bérlők**

- Elfogadott bérlők
  - a bérlőminősítés során „megfelelt” minősítést kapott,
  - előírt biztosítékot igazoltan megfizette,
- Elutasított bérlők:
  - a bérlőminősítés során „nem megfelelt” minősítést kapott,
  - a biztosítékot az előírt határidőben vagy összegben nem fizette meg.

A bérlőminősítést követően a pályázatok értékelésére kerül sor. A beküldött jelentkezési adatlap, pályázói nyilatkozat és egyéb csatolt dokumentumok elfogadásáról visszaigazolható módon (pl.: e-mail) tájékoztatni kell a pályázót, hogy az elfogadásra került, illetve javítása szükséges, avagy nem felel meg a pályázaton való részvételnek.

Az ajánlati biztosíték összege akkor tekinthető befizetettnek, amikor az összeg a MÁV-HÉV Zrt. számláján jóváírásra kerül és az összeg beérkezésének tényét a PSZO visszaigazolta a VGO részére. Az ajánlati biztosíték után a MÁV-HÉV Zrt. kamatot nem fizet, amely tény a pályázati felhívásban is rögzítésre kerül.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A nyertes pályázó által befizetett ajánlati biztosíték a bérleti szerződés alapján megfizetett óvadékba beszámításra kerül. A pályázati eljáráson részt vett többi, nem nyertes pályázó részére az ajánlati biztosíték az eredményhirdetést követő 15 napon belül visszafizetésre kerül a VGO által a PSZO részére küldött feljegyzés alapján.

Amennyiben a nyertes pályázó pénzügyi biztosítékként nem óvadékot fizet, hanem bankgaranciát nyújt, úgy az ajánlati biztosíték a bankgarancia benyújtását követő 15 napon belül visszafizetésre kerül a VGO által a PSZO részére küldött felkérés alapján.

#### 4.6.6. Bérlő kiválasztása

Nyertes pályázó az, aki minősített vevő esetén a bérlőminősítésen megfelelt státuszt kapott, továbbá akinek a pályázata elfogadásra került és a legmagasabb összegű bérleti díjat vállalja, valamint megfelel a pályázatban megjelölt egyéb kritériumoknak.

Amennyiben több pályázó is ugyanolyan összegű bérleti díjat vállalt a pályázat beadásakor, a VGO-nak írásban fel kell hívnia az érintett pályázókat új ajánlati ár írásbeli nyilatkozat formájában való megadásra. Abban az esetben, ha a pályázók nem kívánnak magasabb bérleti díjat megajánlani, a magasabb minősítésű pályázó kerül nyertesként kiválasztásra. Amennyiben a pályázók ugyanolyan minősítéssel bírnak, úgy sorsolás útján kell kiválasztani a nyertes pályázót. A sorsolást sorsolási bizottság hajtja végre, amelybe két főt a VGO, egy főt a JIG delegál. Azon pályázók, akik azonos összegű bérleti díjat ajánlottak részt vehetnek a sorsoláson online vagy személyesen, 1-1 fővel képviseltetve magukat.

Az online sorsolás Skype konferencia keretén belül kerül megtartásra. A részvételi szándékukat a bontás során jelezheti a vagyongazdalkodas@mav-hev.hu email címen, a bekapcsolódási adatok megküldése érdekében, amelyet előzetesen a megadott email címre az illetékes vagyongazdalkodási szakértő küld meg legkésőbb a sorsolás megkezdéséig. A bizottság tagjai biztosítják, hogy a videóhívás keretében legalább a sorsolást végző kolléga látható és hallható legyen.

A sorsolásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az érintett pályázóknak meg kell küldeni.

#### 4.6.7. Eljárás sikertelen versenyeztetés esetén

Abban az esetben, ha a pályázati kiírásra a megadott határidőig nem érkezik érvényes pályázat, a pályázati feltételeket felül kell vizsgálni és – a DHL szerint illetékes vezető döntése alapján – új feltételekkel az ingatlan bérbeadását szükséges újra meghirdetni.

### 4.7. A bérleti szerződések előkészítése, megkötése

A bérleti szerződések előkészítése, illetve az azzal kapcsolatos, a szerződő partnerrel történő egyeztetések során jelezni kell, hogy a szerződés megkötésére a MÁV-HÉV Zrt. részéről csak a DHL szerint illetékes döntéshozó jóváhagyása esetén kerülhet sor.

A szerződéseket a JIG által elfogadott formátumú és tartalmú mintaszerződések alapján kell előkészíteni. A mintaszerződéseket a VGO a közös tárhelyén kezeli.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdalkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.



A VGO vagyongazdálkodási szakértő (senior) munkatársa a bérleti szerződésben köteles rögzíteni a partner vagy kapcsolattartójának elérhetőségeit (telefonszám, email cím), valamint a partner hozzájárulását - szerződésben rögzítve - kérni a követeléskezelési utasítás szerinti fizetési emlékeztető és fizetési felszólítások meghatározott módokon (különösen emailben) való megküldéséhez és előírni a partner számára, hogy elérhetőségeinek (kapcsolattartója elérhetőségeinek) változása esetén 5 (öt) munkanapon belül köteles bejelenteni az új információkat.

#### **4.8. Bérleti díj**

A pályáztatások során a bérleti díjat a piaci kereslet-kínálati viszonyok alakítják. A bérleti díjnak azonban legalább olyan összegnek kell lennie, amely fedezetet nyújt a MÁV-HÉV Zrt.-nek a bérlet tárgyával kapcsolatos várható teljes költségére (ideértve az ingatlanal kapcsolatban felmerülő építmény és telekadó fizetési kötelezettséget is, amennyiben az nem kerül tovább hárításra a bérlőre) és ezen felül a szokásos piaci körülmények között elérhető nyereséget is biztosítja. A pályáztatások során a Társaság fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben az elfogadható pályázók egyike sem ajánlott meg olyan díjat, amely fedezné a Társaság várható költségeit és a szokásos piaci körülmények között elérhető nyereséget, úgy a pályázatot eredménytelenül lezárja.

A jellemzően közfeladatok megvalósítása érdekében a bérlemény használata díjfizetési kötelezettség nélkül is biztosítható, amelyhez előzetesen a létesítő okirat, illetve DHL szerinti döntéshozó hozzájárulását be kell szerezni.

#### **4.9. Ingatlanüzemeltetési díj**

A bérleti szerződésekben alapesetben nem kerül ingatlanüzemeltetési díj meghatározásra, amennyiben kivételes esetben mégis szükség van rá, úgy az Létesítmény Üzemeltetési Csoportnak a VGO megkeresésére 15 napon belül meg kell határoznia a MÁV-HÉV Zrt. által nyújtott ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokat, valamint azok díját, szükséges esetben a PSZO/Energetikai Csoportja köteles az Létesítmény Üzemeltetési Csoport megkeresésére a díj meghatározásában közreműködni. Az ingatlanüzemeltetési díjat úgy kell meghatározni, hogy teljes mértékben fedezetet nyújtson a bérbeadó üzemeltetéssel kapcsolatos teljes költségére (pl. ingatlanon belüli takarítás, szemétszállítás, közösen használt területekhez kapcsolódó közüzemi díjak, zöldterület karbantartás, ingatlan karbantartása, épületen kívüli takarítás, graffiti eltávolítás, adminisztrációs díj). Az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokban csak a ténylegesen nyújtott szolgáltatások költségei jelenhetnek meg.

#### **4.10. Közüzemi szolgáltatások**

A közüzemi szolgáltatásokra, azok díjára a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok és utasítások (jelenleg hatályos a külső felek részére történő villamos energia, víz- és csatornahasználat továbbadásáról szóló 39/2020. (VIII.14.) VIG sz. utasítás) rendelkezései irányadók.

A bérleti szerződés megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha a bérlőnek szükséges közműellátás szolgáltatási és műszaki feltételei adottak vagy ennek kialakításának vállalása pályázati részvételi feltétel, amelyre a bérlő saját költségen, megtérítési igény nélkül kötelezettséget vállal.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

Bérlő részére előírásra kerülnek az alábbiak a bérleti szerződésben:

- a) köteles az érintett közmű szolgáltatás vonatkozásában a közmű szolgáltatóval szerződést kötni és a közműszolgáltatási díjat a szolgáltatónak közvetlenül, a tárgyhavi számlán megjelölt határidőben megfizetni. Abban az esetben, ha a meglévő mérőóra nem hitelesített vagy a szolgáltató számára nem elfogadható, bérlő köteles saját költségre a szolgáltató által elfogadható, szerződéskötést lehetővé tévő mérőórát felszereltetni, hálózatot kiépíteni.
- b) Bérlő köteles továbbá ellenőrzés céljából az alábbiakat biztosítani bérbeadó részére legkésőbb a közüzemi szerződések aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül:
  - megkötött közüzemi szerződéseket másolatban átadni bérbeadó részére, amely iratokat a VGO a nyilvántartásába felveszi, illetve kezelésre átadja az Energetikai csoportnak;
  - szolgáltatók által igazoltan érkeztetett meghatalmazást vagy a szolgáltató által kiállított erre vonatkozó igazolás, amely szerint a bérbeadó jogosult a bérleményre megkötött közüzemi szolgáltatási szerződés kapcsán a számla egyenlegét és a befizetéseket bármikor teljes körűen ellenőrizni, adatot kikérni, az adatokba, iratokba betekinteni és a szolgáltatás kikapcsolását, szüneteltetését tartozás esetén kezdeményezni. A meghatalmazást a VGO a nyilvántartásában rögzíti, illetve kezelésre átadja az Energetikai csoport részére;
  - Bérlő köteles az ellenőrzéshez a szolgáltató által biztosított online felületen regisztrálni és folyamatos hozzáférést adni bérbeadónak a bérleményhez kapcsolódó adatok lekérése céljából. A hozzáféréshez szükséges adatokat a [vagyongazdalkodas@mav-hev.hu](mailto:vagyongazdalkodas@mav-hev.hu) címre kell teljesíteni. A VGO a hozzáférés adatait átadja az Energetikai Csoport részére, akik a továbbiakban monitorozzák a felületen lévő adatokat;
- c) Azon közmű szolgáltatások kapcsán, amelyek vonatkozásában a hálózat nem tehető alkalmassá vagy a Felek ekként állapotodnak meg bérlő köteles bérbeadóval továbbadási szerződést kötni, amely (ek) a jelen bérleti szerződés mellékletét képezi (k).

Amennyiben a bérlő részére a MÁV-HÉV Zrt. továbbadással biztosítja a működéséhez szükséges közüzemek használatát, illetve közüzemi szolgáltatások igénybevételét, a műszaki feltételek fennállása esetén a bérlő kötelezettsége és költsége a mérőóra felszerelése.

A közművek használatára vonatkozó szabályok a MÁV-HÉV Zrt. illetékes szervezetével írásban egyeztetett feltételeknek megfelelően kerülnek rögzítésre a bérleti szerződésben, illetve a hatályos utasítás szerint kerül előkészítésre a PSZO/Energetikai Csoport által a továbbadási szerződés. A vonatkozó feltételeket a PSZO/Energetikai Csoport a VGO megkeresésére 5 munkanapon belül köteles megadni. A bérlő által igénybe vett, MÁV-HÉV Zrt. által tovább szolgáltatással biztosított közművekre vonatkozó megállapodások a bérleti szerződéssel egyidejűleg kerülnek aláírásra és annak mellékletét képezik. A bérleti szerződés mellékletét képező, Energetikai Csoport által előkészített, és a VGO részére átadott továbbadási szerződések társasági és bérlői aláírását a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a VGO intézi.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

Amennyiben a bérlő a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést kötött, a szerződésének másolati példányát a VGO részére - a bérleti szerződés aláírását követő 15 napon belül - át kell adnia, illetve el kell juttatnia. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. A VGO a bérlő által megkötött közüzemi szerződés másolati példányát nyilvántartásba veszi, irataihoz fűzi és az átvételtől számított 5 napon belül a PSZO/Energetikai Csoport részére, nyilvántartásba vétel céljából megküldi. A VGO mint egykapus kapcsolattartó prezentálja a közüzemi szolgáltatási szerződést a bérlő felé, aláírattatja, míg a szerződések kezelése, figyelemmel kísérése, valamint a kapcsolódó számlák kifizetéseinek monitorozása a PSZO/Energetikai Csoport feladata.

#### **4.11. Díjak (bérleti, ingatlanüzemeltetési, közüzemi) számlázása, megfizetése**

Az egy évet meghaladó idejű bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a MÁV-HÉV Zrt. jogosult a bérleti díjat évente, az előző naptári évre vonatkozóan a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékére tekintettel egyoldalúan módosítani és erre évente (először a következő év) január 1-től kerülhet sor. A VGO ingatlanhasznosítási szakértő és / vagy a vagyongazdálkodási elemző kollégája minden év február 1. napjáig megadják a (senior) vagyongazdálkodási szakértők részére az indexált értéket, amelyről vagyongazdálkodási szakértők legkésőbb minden év március 1. napjáig értesítik a velük kapcsolatban álló bérlőket. A bérlők díjemeléssel szembeni értesítése a VGO feladata, de a szerződésben előírható, hogy bérbeadó jogosult külön értesítés nélkül is egyoldalúan módosítani a bérleti díjat. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az indexálásból eredő díjkülönbözetet Bérbeadó jogosult visszamenőlegesen is kiszámlázza.

A bérleti és egyéb díjat a hasznosítási körülmények, a bérleményre megállapított korrekciós tényezők, alapterület változása esetén, illetve a bérleti szerződés megkötésekor előre nem látható egyéb körülmény bekövetkezése esetén (pl. infrastrukturális változás esetén), amennyiben az a bérlemény használatát, az abban folytatott tevékenység eredményességét befolyásolja, a VGO-nak 30 napon belül felül kell vizsgálnia. Amennyiben a felülvizsgálat során bebizonyosodik, hogy a bérlő a bérleti szerződésben rögzítettekkel eltérően nagyobb alapterületű ingatlanrészt használ (többlehasználat), úgy Bérlő köteles a többlehasználat bizonyítható kezdő időpontjától a többlehasználattal érintett területre is bérleti díjat / használati díjat fizetni visszamenőleg is, továbbá felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítják. Amennyiben a bérlő nem kívánja elfogadni a bérleti szerződés módosítását és a jogviszony nagyobb alapterületű ingatlanrésztre való kiterjesztését, úgy a Társaság lehetőséget ad számára a bérleti szerződés 15 (tizenöt) napos felmondási idővel, rendes felmondással való megszüntetésére, azzal, hogy a Társaság jogosult a többlehasználat ellenértékéért a használat arányosan, de legfeljebb az óvadék teljes, fel nem használt összegének mértékéig kielégíteni a használati díj iránti, bérlővel előzetesen közölt használati díj iránti igényét. Amennyiben a bérlő nem írja alá a bérleti díj módosításáról szóló szerződést és nem él a rendes felmondás jogával, abban az esetben a Társaság jogosult a bérleti szerződést 15 (tizenöt) napos felmondási idővel, rendes felmondással a megszüntetni.

A nyilvántartó rendszerekben rögzített adatok alapján a VGO-val történt egyeztetés alapján, azt követően a számlák kiállítása a MÁV Szolgáltató Központ Zrt. feladata. A MÁV Szolgáltató Központ Zrt. a feladatot a hatályos számviteli szolgáltatási keretszerződés alapján végzi.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

Bérlő a bérleti és egyéb díjakat a bérleti szerződésben rögzített ütemezésben köteles a MÁV Szolgáltató Központ Zrt. által kiállított számla alapján, a számlán rögzített határidőn belül, de legkésőbb a bérleti szerződésben megjelölt okirati határidő utolsó napjáig banki átutalással megfizetni bérbeadó számlán megjelölt bankszámlájára.

Amennyiben bérlő tőkével, kamattal, és költséggel, egyéb díjjal (pl. közüzemi költség) is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, MÁV-HÉV Zrt. azt elsősorban költségre, egyéb díjra, másodsorban kamatra, és utolsósorban tőkére számolja el.

A bérleti szerződésekben nem köthető ki bérlő díjfizetési kötelezettsége teljesítésére a készpénz, átutalási megbízással történő fizetés helyett.

Két éven túli, visszamenőleges számlázáshoz a MÁV-HÉV Zrt. gazdasági vezérigazgató-helyettesének jóváhagyását be kell szerezni.

Jogalap nélküli számlázás esetén a VGO saját hatáskörében köteles intézkedni a számla sztornózásáról, helyesbítéséről.

#### **4.12. A szerződésben rögzített biztosítékok**

##### **4.12.1. Biztosítékok és a kapcsolódó eljárások**

A bérleti szerződésben a pénzügyi kockázatok csökkentése és a szerződésszerű teljesítés érdekében az alábbi biztosítékokat kell alkalmazni:

- Bérlő valamennyi bankszámlájára vonatkozó beszedési megbízás,
- Óvadék vagy bankgarancia,
- Bérlő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalása a bérleti díj megfizetésére és a bérlemény birtokba visszaadására, kiürítésére a bérleti jogviszony megszűnése esetére (valamint a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérleti szerződés alapján fennálló díjtartozás megfizetésére), illetve ezen előbbi kötelezettség elmulasztása esetére a jogcím nélküli használat idejére fizetendő használati díj, valamint kötbér fizetésére vonatkozó kötelezettségvállalás.

A követeléskezelésre vonatkozó hatályos vezérigazgatói utasításban foglalt szabályok megfelelően irányadóak jelen utasítás hatálya alatt álló bérleti szerződésekre is.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A jelen utasításban meghatározott pénzügyi biztosítékok felhasználhatók bérlő szerződésszegése esetén vagy a szerződés megszűnése esetén a bérlő – bármilyen jogcímen - fennálló tartozásainak rendezésére. így különösen, de nem kizárólagosan bérlési díj, bérlő bérlési szerződéssel kapcsolatban felmerült bármilyen költsége (pl. Közüzemi díjak), egyéb fizetendő díjak, ellenértékek, késedelmi kamat, bérlőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának, környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei rendezésére, illetve a bérleményben okozott károk helyreállítására, valamint bérlő által nem teljesített kötelezettségek teljesítésének költségére, a bérlési szerződés a Társaság által történő azonnali hatályú felmondása közjegyzői okiratba foglalásának költségeire, valamint a bérlemény kiürítésének és a rendeltetésszerű állapot létrehozásának vagy eredeti állapot helyreállításának költségeire. A bérlési szerződésben kifejezetten rögzíteni kell, hogy amennyiben a 3.10. pontban foglalt ellenőrzési jogával élve bérbeadó 2 (kettő) havi közüzemi díj mértékét elérő tartozás fennállásáról szerez tudomást, úgy bérbeadó jogosult az óvadék terhére a közüzemi szolgáltatónak megfizetni a tartozás összegét és bérlőtől követelni az óvadék összegének szerinti kiegészítését.

Annak a sorrendjére vonatkozóan a bérlési szerződésben elő kell írni, hogy amennyiben bérlő tőkével, kamattal, és költséggel, egyéb díjjal (pl. közüzemi költség) is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, MÁV-HÉV Zrt. azt elsősorban költségre, egyéb díjra, másodsorban kamatra, és utolsósorban tőkére számolja el.

#### 4.12.2. Bankszámlára vonatkozó beszedési megbízás

A bérlőtől meg kell követelni, hogy a bérlési szerződés hatálybalépésétől számított 8 napon belül valamennyi, cégnyilvántartásban szereplő bankszámlájára vonatkozóan adjon át a MÁV-HÉV Zrt. részére bank által aláírt eredeti beszedési megbízásra szóló felhatalmazó levelet. Minden további, a bérlési jogviszony ideje alatt megnyitásra kerülő bankszámlaszáma vonatkozásában bérlőt kötelezni kell a felhatalmazó levél átadására.

A felhatalmazó levél tartalmában rendelkezni kell az okirat csatolása nélküli beszedésről, a részteljesítés engedélyezéséről és a pénzügyi fedezethiány miatt nem teljesíthető fizetési megbízás esetére a követelés 35 (harmincöt) napra való sorba állításáról. Kizárólag olyan felhatalmazó levél fogadható el, melyen sem a beszedési megbízás felső értékhatára, sem a sorba állítás időtartama nincs külön meghatározva.

A felhatalmazó levél másolatát a VGO irataihoz fűzi, nyilvántartásba veszi és az eredeti példányát átadja a PSZO részére nyilvántartás, illetve megőrzés céljából.

A bérlési szerződésben rögzíteni kell, hogy a MÁV-HÉV Zrt. jogosult beszedési megbízással fordulni bérlő bármely vagy mindegyik bankja felé - bérlő előzetes értesítése nélkül - bármely időpontban, bármilyen összegű és bármilyen jogcímen fennálló követelés vagy tartozás vonatkozásában abban az esetben, ha bérlő bérbeadó postai úton ajánlott, tértivevényes levélben megküldött fizetési felszólítása alapján nem teljesíti fizetési kötelezettségét.

Lejárt esedékességű bérlői tartozás esetén a beszedési megbízás érvényesítését a PSZO végzi és a beszedési eljárás megindításáról még aznap tájékoztatja a VGO illetékes kollégáját.

Bérlési szerződés megszűnése esetén – amennyiben a bérlőnek a bérlési szerződésből eredően tartozása nincs - a VGO erről szóló írásbeli tájékoztatását követően a felhatalmazó levelet a PSZO

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

közvetlenül a bérlőnek küldi vissza, a VGO egyidejű értesítésével. A felhatalmazás visszavonása a bérleti szerződéshez kapcsolódó pénzügyi elszámolások lezárását követően a MÁV-HÉV Zrt. írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

#### 4.12.3. Óvadék

Az óvadék mértéke mindenkor 3 (három) havi bruttó bérleti díj. Az óvadék összegét a MÁV-HÉV Zrt., mint bérbeadó bérleti szerződésben megjelölt bankszámláján kell elhelyezni. Az óvadék megfizetése a szerződés alapján történik, arról számlát kiállítani nem kell. Az óvadék összegének az egyes szerződésekhez rendelt nyilvántartását a VGO a RE-FX-ben végzi és a bérleti díj fogyasztói árindex mértékével való korrigálását követő 30 napon belül az illetékes vagyongazdálkodási szakértő tájékoztatja bérlőt az óvadék összegének kiegészítési kötelezettségéről.

Bérlő részére elő kell írni a szerződésben, hogy köteles az óvadék összegét a mindenkor bérleti díj 3 havi bruttó összegére kiegészíteni, így különösen, de nem kizárólagosan amennyiben az óvadék összege ezen mérték alá csökken, úgy bérlő a MÁV-HÉV Zrt. felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül köteles azt az előírt mértékre kiegészíteni.

Az óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, bérlő ezt a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

MÁV-HÉV Zrt. jogosult az óvadékat a 4.12.1. pontban rögzítettek szerint a bérlői tartozások kiegyenlítésére felhasználni. Az óvadék fel nem használt összege kizárólag abban az esetben utalható vissza bérlőnek, ha a közüzemi tartozásmentességet igazolta minden közüzemi szolgáltató vonatkozásában, amelyekkel jogviszonyban állt.

A bérleti szerződés megszűnéskor óvadék esetén a bérlemény szerződés szerinti visszavételét követően a VGO írásban köteles intézkedni az MÁV SZK felé az óvadék, illetve annak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó részének visszafizetéséről. A bérlő a birtokba visszavételi jegyzőkönyvben írásban köteles közölni annak a bankszámlának számát, amelyre az óvadék fennmaradó összegének átutalását kéri. A MÁV-HÉV Zrt. nem fizet kamatot az óvadék után.

Amennyiben a bérlő által végzett tevékenységből eredően utólagos, a jegyzőkönyvi visszavétel idején még nem látható, de nagy valószínűséggel bekövetkező környezeti károkozásra lehet számítani (pl. a felszín alatti vizek szennyezése), a bérbeadó az óvadékat, vagy egy részét visszatarthatja.

Amennyiben az óvadék vagy annak egy része nem kerül felhasználásra, visszatartásra a bérleti szerződés megszűnése esetén a MÁV-HÉV Zrt. az óvadékat a birtokba való visszavételt és a szerződéshez kapcsolódó pénzügyi elszámolások lezárását és az elszámolás mindkét fél által történő írásbeli elfogadását követő 15 (tizenöt) napon belül a bérlő által megjelölt bankszámlára átutalja.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

#### 4.12.4. Bankgarancia

A bérleti szerződés megkötése során a MÁV-HÉV Zrt. által előzetesen a vonatkozó szerződésben meghatározott követelményeknek megfelelő bankgarancia fogadható el. A bérlőnek az óvadék mértékének (összegének) jelen utasításban meghatározott szabályai alapján megállapított összegre szóló bankgaranciát kell benyújtani a MÁV-HÉV Zrt. részére. A bankgarancia nyújtásával kapcsolatban felmerülő minden költség a bérlőt terheli.

A bankgarancia elfogadásának és átvételének menete a következő:

- A partner vagy a garanciát vállaló pénzüintézet a bankgarancia kiadása előtt annak szövegtervezetét e-mailen megküldi a VGO részére, amelyet befogadhatóság céljából felülvizsgálatra megküldi a PSZO részére. Az elvart kötelező tartalmi elemekre vonatkozó felülvizsgálat eredményéről a PSZO az elfogadásról 3 munkanapon belül e-mailben értesíti a VGO-t. Ha a bankgarancia nem elfogadható, a VGO írásban (e-mail) jelzi a hiányosságokat/módosításokat a Partner részére és kéri azok pótlását/átvezetését. Az így módosított bankgarancia szövegtervezet felülvizsgálati folyamata megegyezik az előzőekben leírtakkal.
- A PSZO jóváhagyását követően a VGO tájékoztatja a partnert a bankgarancia szövegtervezetének elfogadásáról, aki a bankgaranciát nyújtó bank felé megteszi a szükséges intézkedéseket. A bankgaranciát nyújtó bank által aláírt bankgarancia eredeti példányát partner átadja a VGO részére, aki azt továbbítja a PSZO részére.
- Amennyiben az átadott bankgarancia nem egyezik meg a véleményezett tervezettel a PSZO írásban jelzi a pótlendő hiányosságokat/megteendő módosításokat a VGO részére. A módosítandó bankgarancia befogadhatósági vizsgálata azonos a korábban leírtakkal.

A felülvizsgált és elfogadott bankgaranciák eredeti példányát a PSZO tárolja, nyilvántartja és kezeli, továbbá a bankgarancia lejáratának dátuma előtt 30 nappal email-ben tájékoztatja a VGO-t, aki felhívja a partner figyelmét a bankgarancia időtartamának meghosszabbításáról vagy annak megújítására.

A bankgaranciát a MÁV-HÉV Zrt. a bérlő szerződésszegése, illetve a szerződés megszűnése esetén használhatja fel a bérlő fennálló tartozásainak kiegyenlítésére, illetve a bérleményben keletkezett károk helyreállítására.

A bankgarancia felhasználásának szükségességéről a VGO tájékoztatja a PSZO-t, aki a bankgaranciát kibocsátó pénzüintézet felé megteszi a szükséges intézkedést.

A bérleti szerződés megszűnése esetén a sikeres birtokba visszavételt követően a bankgarancia megszüntetésére vonatkozó nyilatkozatot a kibocsátó felé a VGO felkérése alapján a tartozás/tülfizetés fgyeembevételével a PSZO adja ki.

A bérleti jogviszony megszűnésekor bankgarancia esetében bérbeadói követelés hiányában a MÁV-HÉV Zrt. a bankgarancia eredeti példányát rájegyzéssel eljuttatja saját számlavezető bankjának. Ennek megtörténtéről a MÁV-HÉV Zrt. tájékoztatja a bérlőt.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

Amennyiben a bérlőnek lejárt esedékességű tartozása áll fenn a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlemény szerződés szerinti visszavételét követően a MÁV-HÉV Zrt. intézkedik a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában a bérlő részéről fennálló tartozások bankgarancia összegéből történő kiegyenlítéséről. A tartozás bankgaranciából történő kiegyenlítést követően a PSZO a teljesen vagy részben lehívott bankgarancia eredeti példányát rájegyzéssel eljuttatja saját számlavezető bankjának. Ennek megtörténtéről a PSZO tájékoztatja a VGO-t, aki értesíti a bérlőt.

#### 4.12.5. Közjegyzői okirat

A bérlő a bérleménynek a bérleti jogviszony megszűnése napjáig történő kiürített állapotban való visszaadására, továbbá a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérleti szerződés alapján fennálló bérleti díj-, valamint egyéb díjtarozás megfizetésére, illetve a bérlemény birtokba visszaadásának elmulasztása esetére, a jogcím nélküli használat idejére fizetendő használati, és egyéb a használattal összefüggésben felmerülő díjak (pl. közüzemi, egyéb szolgáltatási díjak, késedelmi kamat) megfizetésére vonatkozóan – az azonnali végrehajthatóság biztosítása érdekében – közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződésben kell, hogy kötelezettséget vállaljon.

A szerződéskötéskor, illetve a Társaság által történő azonnali felmondás esetén a közjegyzői okiratba foglalás költségeit a bérlő köteles viselni. Szerződéskötéskor a közjegyzői okiratot bérlő köteles a VGO-nak a bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 8 napon belül átadni egy eredeti példányban és egy elektronikus példányban. A bérlemény csak ezen okirat birtokában adható a bérlő birtokába. A VGO jogi szakértője egyeztet a Társaság által választott közjegyzővel a szerződés, a közjegyzői okirat tartalmával kapcsolatban és az aláírás időpontja kapcsán legkésőbb a bérleti szerződés aláírását 2 munkanappal megelőzően.

#### 4.12.6. Biztosítékoktól való eltekintés

A szerződéses biztosítékoktól való egyedi eltérés/eltekintés esetére a VGO feljegyzést készít, amelynek kötelezően tartalmaznia kell az eltérés/eltekintés indoklását.

Jelen utasításban meghatározottól eltérő biztosíték esetén a szerződéskötést megelőzően az adott biztosíték tekintetében illetékes szervezettel írásban leegyeztetett javaslat alapján a bérbeadásra vonatkozó döntési hatáskörrel rendelkező személy döntési köréhez tartozik a DHL alapján, hogy a bérlő személye és a bérleti szerződés feltételeinek ismeretében és függvényében, valamint a tevékenység kockázatára tekintettel engedélyezi-e az eltérést.

Az illetékes szervezet köteles a javaslat előterjesztésétől számított 15 napon belül az állásfoglalását a feljegyzésben foglaltakkal kapcsolatban meghozni vagy az ahhoz szükséges további információt bekérni. Az így kialakult döntésnek tartalmaznia kell a javaslat elfogadását, vagy elutasítását, illetve a javaslattól való eltérést.

Abban az esetben, ha a bérlővel már korábban is létesített szerződéses jogviszonyt a MÁV-HÉV Zrt. vagy jogelődje, és a bérlő a díjfizetési kötelezettségét nem a szerződésben előírtak szerint teljesítette, a szerződéses biztosítékokat mindenkor elő kell írni.

Amennyiben a MÁV-HÉV Zrt.-nek a szerződő partnerrel olyan hatályos szerződése(i) van(nak), amelyben a MÁV-HÉV Zrt. vevői pozícióban van, úgy a bérleti szerződésben a viszonyosság elve alapján, figyelemmel a szerződéses értékek, kondíciók hasonló nagyságrendjére a szerződő partner és a MÁV-HÉV Zrt. között azonos feltételek alkalmazhatóak (pl. fizetési határidő; közjegyzői okirat, óvadék/ bankgarancia, banki felhatalmazó levél, cégkivonat nyújtásának elengedése).

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.



#### 4.13. Ingatlan birtokba adása

A bérleti szerződés rendelkezései szerint, a bérleménynek a bérlő részére történő birtokba adását és a birtokba való visszavételét részletes, jelen utasításhoz 8. számú mellékletként csatolt jegyzőkönyvforma alapján, bérleményeltár felvétele mellett birtokba való átadás-átvételi jegyzőkönyvben kell rögzíteni.

A jegyzőkönyvnek minden lényeges, a bérlemény használatával, szükség szerint videofelvétellel vagy a készítés dátumát tartalmazó fotóval alátámasztott állapotával kapcsolatos körülményt, az átadott dokumentumokat és a mérőórák állását is tartalmaznia kell.

A birtokbaadáskor a VGO munkatársa és még két tanú, szükség esetén az PSZO/Energetikai Csoport munkatársa, valamint a bérlő részvétele kötelező.

A jegyzőkönyvet olvashatóan kell kitölteni és az aláírások alatt / mellett nyomtatott betűvel fel kell tüntetni az aláírók és a szervezet nevét is. A jegyzőkönyv két példányban készül, egyet a bérlő vesz át, másik példányt a VGO az irataihoz fűzi. A birtokbaadás napja a kárveszélyviselés kezdő napja. A birtokbaadási, illetve visszavételi jegyzőkönyv egy darab másolati példányát a VGO köteles megküldeni az Energetikai csoport részére a birtokbaadást/visszavételt követően.

A bérleményt csak a bérleti szerződésben a birtokbaadás feltételeként meghatározott dokumentumok megléte, illetve az egyéb, birtokbaadásra vonatkozó rendelkezések teljesítése esetén lehet birtokba adni, a feltételek teljesítését a VGO felügyeli és ellenőrzi és ezekről a birtokbaadási jegyzőkönyvbe foglalt tételes nyilatkozatot készít.

#### 4.14. Kintlévőség kezelése

Amennyiben a bérlőnek lejárt esedékességű tartozása áll fenn, a VGO a követeléskezelési eljárást megkezdi és lefolytatja a követeléskezelésre vonatkozó hatályos Vezérigazgatói Utasítás alapján.

#### 4.15. Folyamatos bérlőminősítés

A bérlőminősítés célja, hogy a bérlőket a fizetési moráljuk alapján osztályozza. A minősítés alapjául szolgál az adott bérlővel szemben felmerülő, gazdasági döntést igénylő esetek (pl. fizetés átütemezésére vonatkozó kérelem, bérleti jogviszony hosszabbítása/felmondása) elbírálásának. Az egy évnél hosszabb időtartamra létrejött bérleti szerződések esetében a bérlőminősítést 6 havonta meg kell ismételni, valamint akkor, ha fennálló lejárt esedékességű tartozása miatt már a 2. fizetési felszólítást kell küldeni a bérlőnek.

Vevői minősítés a meglévő partnerekre vonatkozóan az alábbi szempontok figyelembevételével, történik:

- HÉV felé fennálló, fizetési határidőn túli követelés nagysága – 50 %
  - o 100.000 Ft-ig 10 pont
  - o 100.001-500.000,-Ft-ig 20 pont

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

- o 500.001,-Ft feletti tartozás 30 pont
- HÉV felé fennálló követelés időtartama – 10 %
  - o 45 napon belüli tartozás 10 pont
  - o 45-60 nap közötti tartozás 20 pont
  - o 60 napon túli tartozással rendelkezik akkor 30 pont
- Az egy éves periódusban késedelmesen fizetett számlák aránya a Partner részére kibocsátott számlák számához viszonyítva – 40 %
  - o 0 -30 % között 10 pont,
  - o 31 - 50 % között 20 pont
  - o 51 - 100 % között 30 pont

A bérlők kategóriába sorolása

„A” kategória – 0-10 pont

„B” kategória – 11-15 pont

„C” kategória – 16-20 pont

„D” kategória – 21-30 pont

Azon bérlők esetében, akik ellen fizetési meghagyásos eljárás, per vagy végrehajtás van folyamatban, automatikusan „D” azaz rossz partneri kategóriába sorolandó.

A VGO a tárgyév június 30-i, illetve december 31-i fordulónapi adata alapján, a fordulónapot követő hónap utolsó napjáig készíti el a bérlőminősítést, melyet a Gazdasági vezérigazgató-helyettes részére is megküld.

#### 4.16. Beruházás

Bérlő a Bérlemény területén – beleértve a Bérlemény jelen Szerződés szerinti felújítási, kialakítási munkálatokat - bármilyen építési, átalakítási, felújítási munkát csak saját költségén, bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérleti díj beszámítás és költségtérítés igénye nélkül végezhet, amellyel kapcsolatban bérlő a bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel később sem léphet fel, a jogalap nélküli gazdagodás esetét is beleértve.

Bérlő a beruházási szándékát - a bérleti szerződés vonatkozó rendelkezései szerint - a VGO felé köteles bejelenteni és a Társaság, mint bérbeadó kifejezett (tulajdonosi, üzemeltetői és munkavégzési) hozzájárulását kérni. A VGO vagyongazdálkodási szakértője gondoskodik a Bérlő beruházásokkal kapcsolatos megfelelő előzetes, valamint a vezetői döntésről való utólagos 5 napon belüli tájékoztatásáról.

A bérleti szerződésekben elő kell írni különösen az alábbiakat:

- Amennyiben bérlő bérbeadó kifejezett előzetes engedélye nélkül végez beruházást a bérleményen, akkor a beruházás bérlemény állagát, szerkezetét, villamos és gépészeti rendszereit érintő része teljes körűen a bérbeadó tulajdonába kerül annak elvégzésével és azt semmilyen körülmények között bérlő nem bonthatja el, kizárólag annak leszerelhető, mozgatható, állagsérelem nélkül eltávolítható részeit viheti el. Bérlő kifejezetten lemond arról, hogy a jogtalanul végzett beruházás költségeit a bérbeadóval szemben bármilyen jogcímen, illetve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítse.

Készítette: dr. Hoffmann Éva

Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály

Készült: 2021. március 8.

Változatszám: 1.

- Bérelő által végzett bármilyen építési, átalakítási, felújítási, beruházási munkával létesített épületrész vagy dolog a bérbeadó tulajdonába kerül, abban az esetben, ha bérelő a bérleti szerződés megszűnéséig nem bontja el és visszatérés szándéka nélkül elhagyta a bérleményt. Ezzel kapcsolatban bérelő bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel, a jogalap nélküli gazdagodás esetét is beleértve. Sem a bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának bérelő általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen, továbbá bérbeadó követelheti, hogy bérelő saját költségén bontsa el a felépített építményt, építményrészt vagy egyéb létrehozott dolgot, és állítsa helyre az eredeti vagy a bérbeadó által engedélyezett utolsó állapotot.

A beruházási tervek és a tervezett költségvetés ellenőrzéséért felelős szakmai szervezet jóváhagyása után a fizetési feltételek kialakítása, beruházási megállapodás megkötése és a bérelő felé a bérbeadó általi, beruházással kapcsolatos nyilatkozatok kiadása a VGO feladata.

Azon beruházások esetében, amelyek technológiai jellegűek, illetve a bérelő működéséhez szükséges beruházások, de az ingatlan piaci értékét nem növelik, a beruházást bérelő kizárólag saját költségén, megtérítési igény nélkül végezheti: ebben az esetben bérelő a bérlet bármely módon történő megszűnésekor semmilyen jogcímen - ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is - nem követelheti a beruházás megtérítését bérbeadótól, a bérbeadó felszólítására el kell azokat bontania, az eredeti állapotot - megtérítési igény nélkül - vissza kell állítania.

Azon beruházások, amelyek a bérlemény állagséreleme nélkül nem bonthatók vagy szerelhetők le, a műszaki átadás-átvétel napjával a MÁV-HÉV Zrt. tulajdonába kerülnek. Ezen beruházások megvalósítása a MÁV-HÉV Zrt. részéről a tervek műszaki jóváhagyása és beruházási megállapodás megkötése, vagy nem építési engedélyköteles beruházások esetén a bérelő által nyilatkozatban elfogadott tulajdonosi hozzájárulás alapján lehetséges.

A bérelő által végzendő azon beruházásokat, amelyek esetében a Társaságnak megtérítési kötelezettsége keletkezne (pl. ha a szerződés felmondása esetén a bérelő által végzett beruházás könyv szerinti értékének megtérítésében egyeztek meg a felek), a Társaságnak nettó jelenérték számítás használatával meg kell vizsgálnia, s kizárólag akkor szabad azokat elfogadnia, ha a nettó jelenérték nullánál nagyobb értékkel bír.

Beruházási megállapodás előkészítése és az abban foglaltak végrehajtásával kapcsolatos feladatok koordinálása a VGO feladata, a döntés meghozatala a nettó jelenérték számítással előállt érték alapján a DHL vonatkozó pont szerinti döntéshozó hatásköre, figyelembe véve a bérbeadásra vonatkozó döntési hatásköröket is.

#### **4.17. A bérlemények ellenőrzése**

A bérleményeket rendszeresen, legalább évente egyszer ellenőrizni kell, az ellenőrzésre való jogosultságot és az ellenőrzésre vonatkozó szabályokat a bérleti szerződésben is rögzíteni kell. A tárgyév ellenőrzéseit tartalmazó tervezett ellenőrzési napokról a VGO az érintett szakterületekkel egyeztetett ütemtervet készít a tárgyév január 31-ig. Az ellenőrzést a VGO, a Létesítmény Üzemeltetési Csoport és a PSZO / Energetikai Csoport látja el, szükség esetén más szakterület is bevonható.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A helyszíni ellenőrzésnek (vizsgálatnak) az alábbiakra is ki kell terjedni:

- bérlő hogyan és mekkora területet használ a bérleményből és az ingatlanból (többlethasználat)
- a bérlemény szerződés szerinti, rendeltetés szerinti használatára.
- a közüzemi szolgáltatások szabályos használatának vizsgálatára.

A teljes körű ellenőrzésnek ki kell terjednie továbbá:

- a bérlő fizetési fegyelme (díjtartozás),
- a pénzügyi biztosítékok szerződés szerinti összegének meglétére, a beszedési megbízás / bankgarancia érvényességének ellenőrzésére,
- egyéb, szerződés szerinti bérlői kötelezettsége teljesítésének ellenőrzésére (pl. közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés; óvadék befizetése, kiegészítése; általános vagyon- és felelősségbiztosítás megléte).

Amennyiben a fent felsoroltak szerinti vizsgálat eredménye hiányosságot állapít meg, úgy haladéktalanul, a szerződésben meghatározott, szükséges intézkedést meg kell tenni.

A helyszíni ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a bérlemény állapotát, a bérlő által a bérleményben végzett tevékenységet, a bérlő elérhetőségi adatait (cím, e-mail, telefon) és a bérleményről minden ellenőrzés alkalmával minden helyiséget, a bérlemény teljes területének állapotát dokumentáló fényképeket kell készíteni.

Amennyiben a VGO a bérleményellenőrzésről készített jegyzőkönyvben megállapítja, hogy bérlő a bérleti szerződésben foglaltaktól eltérően, vagy egyébként nem rendeltetés szerinti módon használja a bérleményt, vagy egyéb szerződés szerinti követelést követ el, abban az esetben a VGO a szerződés szerinti magatartás megszüntetése érdekében azonnal intézkedéseket kezdeményez, különösen jogi és ha szükséges műszaki véleményt kér és ezek alapján a DHL szerinti vezető részére előkészíti a döntés meghozatalához szükséges feljegyzés, majd a vezető döntése alapján megteszi a szükséges lépéseket.

Amennyiben a bérlemény ellenőrzésekor a MÁV-HÉV Zrt. által (tovább) szolgáltatott közüzemi szolgáltatások igénybevételevel kapcsolatban (ide értve a hulladékkezelési szolgáltatást is) szabálytalanság állapítható meg, az ellenőrzés jegyzőkönyvét a további intézkedésre jogosult szervezetek felé is haladéktalanul meg kell küldeni. A bérbeadó által biztosított közüzemi szolgáltatás korlátozásáról, megszüntetéséről a DHL szerinti vezetői döntés alapján 5 munkanapon belül intézkedni kell.

A VGO felszólítja a bérlőt a szerződés szerinti magatartás azonnali vagy határidő megjelöléssel ellátott megszüntetésére. A határidő lejártát követően a VGO köteles visszaellenőrizni a szerződés szerinti magatartás megszüntetését, amelyről jegyzőkönyvet vesz fel.

A jegyzőkönyvben foglaltak függvényében a VGO eljár a bérleti szerződés megszüntetése, vagy amennyiben a szerződés szerinti más intézkedéssel is orvosolható, annak megtétele érdekében.

A MÁV-HÉV Zrt. által (tovább szolgáltatással, illetve tovább számlázással) biztosított közüzemi szolgáltatások igénybevételevel kapcsolatos felmerülő szabálytalanságokra vonatkozó rendelkezéseket, annak fentiek szerinti jogkövetkezményeit (felszólítás, felmondás) a bérleti szerződésben rögzíteni szükséges.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A területileg illetékes forgalmi szolgálat feladata, hogy a VGO-t írásban tájékoztassa arról, ha a bérlő tevékenységével a vasútzemeli működési feladatok ellátását zavarja, akadályozza (pl.: az al- és felépítmények üzemeltetését és karbantartását, valamint a forgalom lebonyolítását zavarja, akadályozza). A VGO haladéktalanul köteles írásban felszólítani a bérlőt tevékenysége azonnali beszüntetésére.

#### 4.18. Szerződés megszűnése, megszüntetése

A bérleti jogviszony alapesetben az alábbi esetekben szűnik meg, ezeken felül szabályozni kell az adott jogviszonyból eredő más eseteket is.

- a) rendes vagy rendkívüli felmondással,
- b) a határozott idő lejártával,
- c) meghatározott feltétel bekövetkeztével,
- d) Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- e) Bérlő jogutód nélküli megszűnésével, természetes személy bérlő esetén a bérlő halálával,
- f) Bérlőnek a bérleményben végzett üzleti tevékenységének megszűnésével / a bérlő adószámának törlésével,
- g) jogi személy bérlő jogutóddal történő megszűnésével, amennyiben a jogutód szerződésbe történő belépéshez a bérbeadó írásban nem járul hozzá,
- h) Bérlemény megsemmisülésével vagy olyan mértékű megváltozásával, amely a bérlet céljára alkalmatlanná teszi,
- i) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban,
- j) bírósági vagy hatósági határozat alapján.

Annak érdekében, hogy a határozott idejű szerződés a határozott idő elteltével ne alakuljon a Ptk.-ban foglalt rendelkezés alapján határozatlan idejűvé, a szerződésben rögzíteni szükséges, hogy felek a Ptk. 6:338. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását kizárják, amennyiben tehát a szerződésben megállapított határozott idő eltelte után a bérlő a bérleményt tovább használja, a szerződés nem alakul át - bérbeadói tiltakozás hiánya esetén sem - határozatlan időtartamúvá.

Határozott idejű szerződés esetén a bérbeadót megillető felmondási okként a bérleti szerződésben rögzíteni kell a HÉV-fejlesztés miatti 90 napos felmondási idő mellett való rendes felmondás lehetőségét, főszabály szerint a bérlő által alkalmazott beruházásoknak a MÁV-HÉV Zrt. általi megtérítésére vonatkozó bérlői igény kizárásával.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

Azonnali hatályú, rendkívüli felmondás okai között legalább az alábbiakat rögzíteni kell:

- a) Bérlőnek 30 (harminc) napnál korábbi esedékességű bérleti díj, közüzemi díjak vagy egyéb díj / költség fizetési hátraléka van, és a hátralékát részben vagy egészben nem fizeti meg a postai úton ajánlott, tértivevényes levélben megküldött fizetési felszólításra sem;
- b) az óvadék összegét bérelő nem fizeti be, vagy nem egészíti ki a szerződésben szabályozott módon;
- c) a banki felhatalmazó nyilatkozatot (beszedési megbízás) vagy több bankszámla esetén bármelyiket nem adja át eredeti példányban, határidőben bérbeadónak;
- d) amennyiben bérelő a szükséges hatósági, illetve telephely-működtetési engedélyeket a szerződésben meghatározott tevékenység végzéséhez nem kapja meg vagy a bérlet időtartama alatt bármely engedély visszavonásra kerül;
- e) bérelő a bérleményt rendeltetésellenesen vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelően használja;
- f) bérelő bérbeadó érdekeit sértő jogellenes magatartást tanúsít;
- g) bérelő használaton kívüli, lomnak minősíthető tárgyat, berendezést, anyagot, bontandó alkatrészt, veszélyes hulladékot, vagy tűzveszélyes anyagot halmoz fel;
- h) bérelő tevékenységével zavarja, hátráltatja a vasútüzemi működtetési feladatok ellátását;
- i) bérelő által vállalt kötelezettségek határidőben történő teljesítésének elmaradása;
- j) bérelő a bérbeadó előzetes engedélye nélkül építési, átalakítási munkákat végez/végeztet;
- k) bérelő a szerződésben meghatározott karbantartási kötelezettségének nem tesz eleget;
- l) bérelő a szerződést közjegyzői okiratba foglaltan a szerződésben meghatározott időpontban nem adja át;
- m) nem köt, illetve nem tart fenn általános vagyon- és felelősségbiztosítást;
- n) a bíróság jogerősen elrendelte bérelő felszámolását, ha a bíróság a csődeljárást megindította, vagy a bérelő végelszámolását – az arra jogosult szerv – határozza el, illetőleg ha az illetékes cégbíróság a bérelő cégjegyzékből történő törlését jogerősen elrendeli.
- o) a bérleti szerződésben vagy jogszabályban megjelölt egyéb ok miatt.

Ha a bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérlemény teljes területét nem üríti ki, és a szerződésben meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza a MÁV-HÉV Zrt. részére, a bérelő a jogcím nélküli használat idejére - azaz a jogcím nélküli használat kezdetétől a bérlemény birtokba való visszaadásáig - használati díjként a bérleti jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes, egy napra eső bérleti díj kétszeresét köteles megfizetni a jogcím nélküli használat minden napjára a MÁV-HÉV Zrt. részére.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A bérleti jogviszony megszűnése utáni sikertelen birtokba visszavétel esetén a VGO a birtokba visszavételi határidő lejártát követően – a jogszabályokban és a szerződésben foglaltak figyelembe vételével – haladéktalanul köteles

- a PSZO/Energetikai Csoport felé intézkedni a közműszolgáltatások korlátozása, illetve szüneteltetése iránt,
- a bérlő bérleményben folytatott tevékenységére vonatkozó működési engedély visszavonásával kapcsolatban intézkedni,
- a bérlemény kiürítése és a követelések behajtása iránti jogi eljárás megindítása iránt megkeresni a JIG-get.

A PSZO / Energetikai Csoport köteles 5 munkanapon belül eleget tenni a VGO közműszolgáltatás korlátozásra vonatkozó kérésének, és a korlátozás tényét a nyilvántartó rendszerekben rögzíteni. A PSZO / Energetikai Csoport a szüneteltetett szolgáltatást csak a VGO írásbeli jóváhagyása után állíthatja vissza.

A szerződés megszűnése esetén a MÁV-HÉV Zrt. köteles minden törvényes eszközzel elősegíteni a birtokba visszavételt és akadályozni immáron jogcím nélküli használó általi tevékenység további végzését.

Amennyiben a bérleti szerződés hatósági határozat folytán szűnik meg, ezen tényről a bérlőt haladéktalanul értesíteni kell, az értesítésben a bérlemény visszaadására vonatkozó felszólítással. A bérleti szerződésekben felmondási okként rögzíteni kell, hogy amennyiben a MÁV-HÉV Zrt. tudomást szerez arról, hogy bérlő adószámát törölték, úgy a szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani. Ezen információ alapján a törölt adószámmal rendelkező bérlő bérleti szerződését a kinnlevőség további növekedésének elkerülése és a fennálló bérlői tartozások kiegyenlítése érdekében a VGO köteles felülvizsgálni, szükség esetén a szerződés szerinti biztosítékok felhasználásáról intézkedni, illetőleg a bérleti szerződés felmondása iránti intézkedéseket a felülvizsgálat megtörténte után haladéktalanul megtenni.

#### **4.19. Jogcím nélküli használat**

Jogcím nélküli használat alatt az alábbiakat értjük:

- többlethasználat (amennyiben a bérlő a szerződésben meghatározott bérelt területnél/helyiségeknél nagyobb területet/több helyiséget használ),
- bérleti szerződés megszűnését követő használat,
- bérleti szerződés nélküli ingatlan használat.

A többlethasználatot már az első észlelés alkalmával, jegyzőkönyv felvételével dokumentálni szükséges, amely tartalmazza az ingatlan címét, a bérlő adatait, a többlethasználat rövid leírását, többlethasználati mérték (m<sup>2</sup>) adatokkal és fényképekkel. Észlelése/megállapítása esetén a bérlőt haladéktalanul fel kell szólítani a többlethasználat megszüntetésére, vagy amennyiben a szerződésszegés más intézkedéssel is orvosolható, annak megtételére (pl. szerződésmódosítás), valamint tájékoztatni szükséges a használati díj felszámításáról. A többlethasználat egy héten belüli ismételt ellenőrzése szükséges. Amennyiben a többlethasználat megszüntetésre került, és nem is lehet ismétlődésre számítani, úgy további teendő nincs. VGO döntése alapján szerződésmódosításra is sor kerülhet azzal, hogy a módosítás hatályba lépéséig bérlő a használati díj megfizetésére kötelezett.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

A többlethasználát megszüntetésére történő felszólítás eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani és használati díjat szükséges megállapítani (a többlethasználát kezdő időpontjára visszamenőlegesen is). A bérlemény kiürítése és (díjtartozás esetén) a díjtartozás megfizetése iránti jogi eljárás megindítása érdekében haladéktalanul a JIG-hez kell fordulni.

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. A kiürítés és (díjtartozás esetén) a díjtartozás megfizetése iránti jogi eljárás megindítása érdekében haladéktalanul a JIG-hez kell fordulni.

Amennyiben fentiek szerinti esetekben a jogcím nélküli használatnak a használattal összefüggésben tartozása áll fenn, a JIG felé a jogi eljárás indítása érdekében a VGO intézkedik a releváns dokumentumok megküldésével.

#### **4.20. Ingatlan birtokba visszavétele, eredeti és birtokbaadáskori állapota**

A birtokba való visszavételkor a VGO munkatársa és még két tanú, szükség esetén az PSZO/Energetikai Csoport munkatársa, valamint a bérlő részvétele kötelező és az ezzel kapcsolatos eljárásra a jelen utasítás birtokbavételre vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Abban az esetben, ha a birtokba való visszavételen bérlő nem vesz részt, akkor a teljes folyamatról kötelezően készítendő az időbélyegzővel ellátott videófelvétel, amelyen a bérlemény és a benne lévő ingóságok, valamint azok állapota megállapítható. A birtokba adási eljárás koordinálását a VGO végzi, illetve az eljárás során a jegyzőkönyvet a VGO készíti el, és annak aláírt másolati példányát köteles megküldeni az Energetikai Csoport részére.

A bérlemény bérlő közreműködése, jelenléte nélküli birtokba való visszavételéről a JIG előzetes véleménye alapján készített döntéselőkészítő feljegyzés készül a DHL szerint illetékes vezetőnek, jóváhagyás esetén a biztonsági szolgálat közreműködésével a bérlemény – a további károk megelőzése és a hasznosítás érdekében – bérbeadó részéről birtokba visszavehető.

Bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén legkésőbb a megszűnés napján vagy azonnali hatályú, rendkívüli felmondás esetében haladéktalanul, de legkésőbb a kézbesítéstől számított 15 napon belül - a bérleményen alkalmazott felújítás, átalakítás esetén bérbeadó döntése vagy a bérlet időtartama során kiadott nyilatkozata(i) alapján - eredeti állapotban vagy a bérbeadó által jóváhagyott módosított állapotban tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmasan köteles a bérbeadónak birtokába visszaadni. Az esetlegesen bérlő által saját költségen szabályosan bővített elektromos energia, valamint a víz-és csatornaellátás vagy a bármely közművet érintően felszerelt mérőóra változatlanul fennmarad.

Bérlő a bérleményen általa engedéllyel vagy engedély nélkül alkalmazott módosítás eredményeként létrejött épületrészt vagy dolgot köteles saját költségén elbontani, ennek elmulasztása esetén bérbeadó jogosult a bontást bérlő költségére elvégeztetni és az óvadék összegéből levonni.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.



A bérleti szerződésben elő kell írni, hogy a bérlő alapesetben, eredeti állapotban köteles birtokba visszaadni a bérleményt, az eredeti állapotnak a bérlemény birtokbaadáskori állapota minősül. Ki kell kötni azonban, hogy amennyiben a bérlet időtartama alatt bérlő a bérlemény korábbi állapotán javított (pl. festés, burkolás, egyéb értéknövelő beruházás), akkor az emelt szintű, bérbeadó által jóváhagyott állapotban köteles bérlő a bérleményt birtokba visszaadni.

Az esetlegesen szükséges bontási munkák bérbeadó szakfelügyelete mellett végezhetőek el, melynek költségét bérlő köteles megfizetni bérbeadó részére bérbeadó mindenkor hatályos vonatkozó utasítása szerint (jelenleg a „Külső fél részére végzett, nem rendszeresen bevételt eredményező szolgáltatási tevékenységek folyamatainak szabályozása” tárgyú 53/2019. (X.17.) számú VIG utasítás).

A bérleti szerződésben rendelkezni kell arról, hogy bérlő a szerződés megszűnése esetén az esetlegesen igényelt villamos energia kapacitás bővítésének, valamint a víz- és csatornahálózat kiépítésének költségét nem követelheti.

A visszavételi eljárásra helyszíni bejárás keretében kerül sor. Az eljáráson készített jelen utasításhoz csatolt 8. számú melléklet szerinti jegyzőkönyvben rögzíteni kell a szerződéses kötelezettségek teljesítésének státuszát, vevőegyenleget/tartozást, amennyiben a bérleti szerződés szerint a visszaadás idejére az eredeti állapot visszaállításáról rendelkeztek felek, úgy ennek teljesítése megtörtént-e, amennyiben környezetszennyezés feltételezhető, úgy ez rögzítésre kerül a jegyzőkönyvben. Amennyiben a bérlő a közüzemi szolgáltatást a közüzemi szolgálattal kötött szerződés alapján vette igénybe, úgy utalni kell arra, hogy a közüzemi szerződéseket a MÁV-HÉV Zrt. nevére kell írni. A birtokba visszavételi eljárás koordinálását és a jegyzőkönyv elkészítését a VGO végzi.

A bérleti szerződésben rögzítettek szerint a bérlő köteles a visszavételi eljáráson a közműszolgáltatók által kibocsátott igazolást bérbeadó részére átadni, mely szerint az általa a közműszolgáltatóval kötött közüzemi szerződése alapján az adott közmű tekintetében tartozása nem áll fenn. Az igazolás(oka)t az átadási-átvételi jegyzőkönyvhöz csatolni kell.

Amennyiben a bérlő nem adja vissza a bérleményt határidőben a MÁV-HÉV Zrt. jogosult a kiürítés iránti közvetlen bírósági végrehajtás kérelmezésére illetve ugyanezen igény polgári peres eljárásban történő érvényesítésére.

Egyéb, jogcím nélküli használó esetében követendő eljárás, amelyet a bérleti szerződésekben is rögzíteni kell:

- Amennyiben olyan - jegyzőkönyvben rögzített - információk állnak rendelkezésre arra vonatkozóan, hogy a bérleményt a jogcím nélküli használó ténylegesen elhagyta, és azt kiürítette, továbbá ott egyéb, jogcím nélküli használó sem tartózkodik, abban az esetben a bérleményt jegyzőkönyv felvétele mellett vissza kell venni. Szükség esetén közjegyző igénybevételével, fénykép és videofelvétel készítésével lehet rögzíteni a jogcím nélküli használó jelenléte nélküli visszavételt, amennyiben a fentiek alapján a jogcím nélküli használó ráutaló magatartása alapján vélelmezhető, hogy a bérleményt a birtok visszaadása szándékával hagyta el.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

- Amennyiben megfelelő információk jegyzőkönyvben rögzítetten rendelkezésre állnak arra vonatkozóan, hogy a bérleményt a jogcím nélküli használó elhagyta, de ott / abban ingósága, berendezési tárgya található, ebben az esetben a bérleményt jegyzőkönyvileg - szükség esetén közjegyző jelenlétében - vissza kell venni és az illetékes szervezeti egység köteles gondoskodni az ingóságok megfelelő helyiségben 3 hónapig történő tárolásáról a vonatkozó jogszabályok szerint (melynek költségét a MÁV-HÉV Zrt. a jogcím nélküli használóra terheli). Ezen tényről a jogcím nélküli használót az ismert címhelyére küldött, tértivevényes levélben értesíti, továbbá arról is értesíti, hogy a tárolásra meghatározott 3 hónap időtartam elteltét követően, amennyiben a jogcím nélküli használó az elvitel jogával nem él, a MÁV-HÉV Zrt. a dolgot értékesíti, vagy felhasználja. Az értékesítés/felhasználás esetén az ellenérték a jogosultat (jogcím nélküli használót) illeti meg.
- Amennyiben az ingatlanban hagyott ingóságok máshol való elhelyezése aránytalan nehézséggel vagy a költségek előlegezésével járna és a jogcím nélküli használó az elvitel jogával nem él, ezáltal ingóságait az ingatlanban hagyja és a dolgot megfelelő határidő alatt, felszólításra nem szállítja el, a MÁV-HÉV Zrt. a dolgot értékesítheti vagy felhasználhatja a 3 hónap határidő eltelte előtt is.
- Amennyiben a jogcím nélküli használó lakcím/tartózkodási hely/székhely/telephely/fióktelep címe a hatósági, illetve cégnyilvántartás alapján nem ismert, vagy olyan címe ismert, amelyre korábban címzett levélpostai küldemény elköltözött vagy címzett ismeretlen jelzéssel érkezett vissza, úgy a tárolásra meghatározott 3 hónap időtartam elteltét követően a MÁV-HÉV Zrt. a dolgot értékesítheti, felhasználhatja vagy megsemmisítheteti.

A birtokba visszavétel napjával a használati díj számlázását le kell állítani.

#### **4.21. Bérbeadással kapcsolatos döntési és szerződéskötési jogkörök**

A bérbeadással kapcsolatos döntési jogköröket valamint a döntési jogkörökhöz kapcsolódó értékhatárokat a MÁV-HÉV Zrt. mindenkor hatályos létesítő okirata, SZMSZ-e, illetve a DHL tartalmazza.

#### **4.22. A bérleti szerződések nyilvántartás**

A szerződések nyilvántartásának célja az egységes, pontos, a folyamatokat támogató, integrált és lekérdezhető szerződés-nyilvántartás létrehozása RE-FX modulban. Ehhez szükséges a bérleti szerződések rendezése a rendszerben, a bérleti szerződésekhez kapcsolódó adatoknak a bérbe adott ingatlanokhoz történő hozzárendelése, illetve a szerződési adatok, tartalmi elemek folyamatos felülvizsgálata. A szerződés-nyilvántartás felelőse a VGO. A dokumentációt (szerződéseket és a kapcsolódó dokumentumokat) a VGO közös elektronikus tárhelyre feltölti, RE-FX-ben rögzíti, továbbá a JIG részére megküldi legkésőbb a szerződés megkötését vagy más egyéb jogcselekmény, jognyilatkozat megtételét követő 10 (tíz) napon belül.

A megszűnt szerződést a nyilvántartásból a megfelelő módon ki kell vezetni és a bérlemény visszavétele során keletkezett dokumentumokat – a szerződés egyéb dokumentumaihoz hasonlóan – elektronikusan is rögzíteni kell, továbbá a JIG részére meg kell küldeni.

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

#### **4.23. A bérbeadás információs rendszere**

A MÁV-HÉV Zrt. egységes, integrált nyilvántartási rendszert üzemeltet, melybe a bérleti szerződésre, számlázásra vonatkozó valamennyi információt szükséges feltölteni.

### **5. HIVATKOZÁSOK, MÓDOSÍTÁSOK, HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉSEK**

#### **5.1. Hivatkozások**

1. A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
2. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

#### **5.2. Hatályon kívül helyezések**

Jelen utasítás hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 96/VU/2016. sz. utasítás, és a 22/2018 (V.03.) VIG. utasítás.

### **6. HATÁLYBALÉPTETÉS**

Jelen utasítás a közzététele napján lép hatályba. Jelen utasításban foglaltakat a közzétételét követően megkötésre kerülő bérleti szerződések és szerződésmódosítások esetében kell alkalmazni. Szerződésmódosítás esetén a korábbi szerződést hatályon kívül kell helyezni és új szerződést kell kötni.

### **7. MELLÉKLETEK**

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. sz. melléklet: | Bérleti díj tarifátáblázat sablon                              |
| 2. sz. melléklet: | Pályázói Nyilatkozat   |
| 3. sz. melléklet: | Jelentkezési Adatlap   |
| 4. sz. melléklet: | Jegyzőkönyv pályázati kiírásra benyújtott ajánlatok bontásáról |
| 5. sz. melléklet: | Jelenléti ív pályázati kiírásra benyújtott ajánlatok bontása   |
| 6. sz. melléklet: | Pályázó értékelési adatlap (előminősítés)                      |
| 7. sz. melléklet: | Bírálati jegyzőkönyv   |
| 8. sz. melléklet: | Birtokba átadás-átvételi jegyzőkönyv                           |

Készítette: dr. Hoffmann Éva  
Szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Osztály  
Készült: 2021. március 8.  
Változatszám: 1.

