

Állomásnév: Ábrahámhegy 1
Szerződésszám:

BÉRLETI SZERZŐDÉS **tervezet**

amely létrejött egyrészről

Ábrahámhegy Község Önkormányzata (székhely: 8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13., adószám: 15427786-2-19, törzskönyvi azonosító: 427780, bankszámlaszám: 72800030-10004218 képviseli: **Vella Ferenc Zsolt** polgármester) mint Bérbeadó (továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről

a **Magyar Telekom Nyrt.** (székhely: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041928, adószám: 10773381-2-44, statisztikai számjel: 10773381-6110-114-01, számlaszám: BNP PARIBAS 13100007-02506810-01723489, képviseli: Kovács Tamás más munkavállaló és Bárány József más munkavállaló), mint Bérlet (továbbiakban: **Bérlet**)
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNY

A Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük jellege szerint Ábrahámhegy belterület 1036/2 hrsz. alatt felvett, természetben az Ábrahámhegy, strand alatt található ingatlan egy részére Bérleti Szerződés jött létre, 2012. február 16.-án, mobiltelefon bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges távközlési berendezések elhelyezése és üzemeltetése céljára.

Felek rögzítik, hogy a közöttük létrejött bérleti szerződés 2020. december 31. napján lejárt, de a Bérlet a bérleményt tovább használta, ami ellen Bérbeadó nem tiltakozott, így a bérleti szerződés átmenetileg határozatlan idejűvé alakult át.

Felek megállapodnak abban, hogy a korábban 2012. február 16.-án megkötött Bérleti Szerződés 2020. december 31.-vel szűnik meg, míg jelen Bérleti Szerződés hatálya 2021. január 01.-vel kezdődik a fent meghatározott ingatlan vonatkozásában.

Felek rögzítik, hogy Bérlet jelenleg is birtokban van és a Bérbeadó biztosítja a folyamatos használatot.

1. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Bérbeadó kijelenti, hogy tulajdonát képezi az Ábrahámhegy belterület 1036/2 hrsz. alatt felvett, természetben az Ábrahámhegy, strand alatt található ingatlan, melyet jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező terület-feltüntetési vázrajz jelöl. Bérbeadó az e pontban meghatározott ingatlanon fennálló tulajdonjogát az illetékes ingatlan-nyilvántartás által kiállított, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja, amely egyben a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi. Bérbeadó kijelenti, hogy a tárgyi ingatlan

legalább olyan mértékig per- és tehermentes, hogy az nem gátolja a Bérbeadást.

- 1.2. Bérbeadó jelen bérleti szerződéssel bérbe adja adja – a számú testületi határozat alapján -, Bérelő bérbe veszi az 1.1. pontban meghatározott ingatlan (földhivatali bejegyzés szerinti jellege: kivett strandfürdő) közösen kijelölt 10 m² alapterületű részét (továbbiakban: Bérlemény).
- 1.3. Bérelő jogosult az 1.2. pontban meghatározott területen a bérlet időtartama alatt a már kiépített bázisállomást működtetni, a szükséges fejlesztéseket elvégezni, a telepített berendezések üzemeltetésére, karbantartására, cseréjére, bővítésére, a berendezéseket összekötő kábelezés, rádiós, villamos és adatátviteli (optikai) kábel elhelyezésére, cseréjére, átépítésére, szükség szerinti új nyomvonalon történő kiépítésére.

2. BÉRLETI DÍJ

- 2.1 A bérleti díj kölcsönösen kialakított éves összege **nettó 1.092.816 Ft + áfa / év**, azaz egymillió-kilencvenkétezer nyolcszáz tizenhat forint plusz általános forgalmi adó / év, amelyre vonatkozóan Bérbeadó Bérelő részére ingatlan-bérbeadás jogcímen állít ki számlát vagy számviteli bizonylatot (amennyiben adószámmal nem rendelkezik). (Ha a Bérbeadó nem áfa adóalany, akkor a bérleti díjat áfa nem terheli).

2.2 Számlázás és fizetési esedékesség

Felek megállapodnak abban, hogy féléves időszakokra bontva a Bérbeadó évente 2 (azaz kettő) számlát állít ki Bérelőnek. Bérelő jelen szerződés 2.4. és 2.5. pontjában meghatározott esedékességgel és módon köteles megfizetni Bérbeadó részére a bérleti díjat a szerződés lejártáig az alábbiak szerint.

Számla	Időszak	Számla benyújtásának határideje	Számla pénzügyi teljesítésének határideje
1.	az év első napja (január 1.) félév utolsó napjáig (június 30.)	legkésőbb tárgyév március 31.-e	A számla kézhezvételétől számított, jelen szerződés 2.5 pontjában meghatározott határidő
2.	a félév első napja (július 1.) félév utolsó napjáig (december 31.)	legkésőbb tárgyév szeptember 30.-a	A számla kézhezvételétől számított, jelen szerződés 2.5 pontjában meghatározott határidő

Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a bérbeadáshoz kapcsolódóan számlázott közüzemi költség minden esetben az Áfa törvény szerinti járulékos költség, és mint ilyen oszthatja a főszolgáltatás, azaz a bérbeadás áfa rendszerbeli megítélését, függetlenül attól, hogy a közüzemi költségek összegének meghatározása elkülönített mérőóra segítségével, vagy pedig vetítési alappal került meghatározásra. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a Bérbeadó a bérleti díj összegéről áfa mentesen állítja ki a számlát, akkor az áthárított közüzemi költség is áfa mentes lesz.

2.3 Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj felszámítás jogosultságának kezdete 2021. január 1.

Bérbeadó jogosult minden év január 1-én – első alkalommal 2021 év január 1-én – a KSH által a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan megállapított fogyasztói árindex mértéke alapján a bérleti díjat automatikusan megemelni.

2.4. Bérbeadó a **2021. január 1. napjától** esedékes bérleti díjról a számlát a jelen szerződés 2.2 pontjában rögzítettek szerint félévente küldi meg Bérő részére:

Bérbeadó a számlát az alábbi névre és címre köteles kiállítani:

Magyar Telekom Nyrt.

1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Bérbeadó a számlát az alábbi címre köteles megküldeni:

Magyar Telekom Nyrt.

Levelezési cím: 1438 Budapest Pf. 380

Bérbeadó a számlán/számveteli bizonylaton köteles feltüntetni a **helyszín nevét (Ábrahámhegy 1)**, a szerződés első oldalán a bal felső sarokban található **szerződésszámot** és a **bérleti időszakot**, amelyre az esedékes bérleti díjat követeli.

2.5. Felek a számla teljesítési időpontjának a számla keltének napját tekintik (Áfa tv.58.§. 1/a bekezdés a) pont).

Bérbeadó tudomással bír arról, hogy az Áfa törvény főszabálya értelmében mentes az adó alól az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása és haszonbérbeadása.

A belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy főszabály szerint adómentes ingatlan-bérbeadását adókötelessé teszi.

Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a bérleti szerződés az adó – és járulékfizetési kötelezettség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján rendelkezik. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy ezen jogszabályok esetleges változásai a jelen bérleti szerződés vonatkozó részeinek automatikus módosulását vonják maguk után.

Bérbeadó vállalja, hogy számláját mindig a hatályos jogszabályoknak megfelelően állítja ki és küldi meg Bérő részére.

A díjfizetés a Bérbeadó által kibocsátott számla kézhezvételétől számított 60 (hatvan) napon belül átutalással történik a Bérbeadó banknál vezetett 72800030-10004218 bankszámlaszámára.

Bérő a bérleti díjat a vonatkozó bérleti díj számla igazolt kézhezvételét követően esedékességgel, a számla beérkezési dátumától függően a naptári

hónap 4. (negyedik), illetőleg 19. (tizenkilencedik) napján indított banki átutalással egyenlíti ki, a Bérbeadónak a vonatkozó számlán feltüntetett számú bankszámlájára.

A kifizetésre legkorábban a számla kézhezvételét követő 60. (hatvanadik) naptári napon kerül sor, de nem később, mint a 60. (hatvanadik) naptári napot követő 4. (negyedik), vagy 19. (tizenkilencedik) naptári napon*.

Amennyiben a fizetési határnap munkaszüneti napra, ünnepnapra, vagy bankszüneti napra esik, akkor a pénzügyi teljesítés határnapja a következő banki munkanap. A pénzügyi teljesítés napja a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírás napja. Naptári nap = a naptári hónap naptár szerinti számmal megjelölt napja.

3. SZERZŐDÉS HATÁLYA

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést **2021. január 01.-től** számítva 10 (azaz tíz) év határozott időtartamra kötik, azzal, hogy a szerződés hatálya automatikusan meghosszabbodik további 5 (azaz öt) évvel, amennyiben Bérő a szerződés megszűnése előtt 6 hónapon belül a szerződés lejáratkori megszüntetése iránti igényét írásban nem jelzi Bérbeadó felé.

4. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy biztosítja Bérő számára a bázisállomás rendeltetésszerű használatához szükséges feltételeket, valamint a bázisállomás területére történő bejutást az év és a nap minden időszakában. Ezen kötelezettségének megszegéséből eredő kárért Bérbeadó teljes körű anyagi felelősséggel tartozik.
- 4.2. A Bérő az állomás energia ellátását a területileg illetékes Áramszolgáltató hálózatról biztosítja.

Bérő az Áramszolgáltató által felszerelt főmérő alapján az elektromos energia költségeket közvetlenül az Áramszolgáltatónak fizeti meg.
- 4.3. Felek tudomásul veszik, hogy ha jelen szerződés érvényességéhez Bérbeadó részére jóváhagyás vagy engedély szükséges, annak beszerzése és az ezzel kapcsolatos költségek Bérbeadót terhelik.
- 4.4. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérő tulajdonát képező bázisállomás környezetében nem folytathat olyan tevékenységet, mely a Bérő által nyújtott távközlési szolgáltatást akadályozza. Ilyennek minősül például hirdetőtábla, egyéb magas építmény létesítése, vagy olyan távközlési, illetve egyéb műszaki berendezés üzembe helyezése, amely a bázisállomás működését zavarja.
- 4.5. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bázisállomás működését, üzemeltetését érintő, tervezett építési, karbantartási tevékenységekről, felújítási, átalakítási munkálatokról a munkálatok megkezdése előtt legalább 3 hónappal írásban tájékoztatja a Bérőt.

- 4.6. Bérbeadó kijelenti, hogy amennyiben változás történik az adataiban, 15 munkanapon belül köteles írásban értesíteni Bérlőt a változásról.
- 4.7. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen szerződésből eredő bármely bérbeadói kötelezettség (ek) (így például, de nem kizárólag a Ptk. 6:208.§-ban foglaltak szerinti) átruházásának feltétele, hogy ehhez Bérlő írásban hozzájáruljon. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a fentiek szerinti kötelezettség átruházási szándékáról tájékoztatni köteles Bérlőt, továbbá a tájékoztatással egyidejűleg írásban köteles kérni Bérlő hozzájárulását. Felek rögzítik, hogy Bérlő hozzájárulásának megtagadása esetén Bérbeadó semmilyen jogcímen sem támaszthat követelést vagy igényt a Bérlővel szemben. Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettségét megszegi – azaz akár a tájékoztatást elmulasztja, akár a Bérlő hozzájárulásának kifejezett megtagadása ellenére ruház át kötelezettséget – az ügylet érvénytelen, és kötbért köteles fizetni Bérlő részére, amely a bérleti időszak hátralévő időszakra járó díjjal azonos mértékű. Felek rögzítik, hogy az itt kikötött kötbért mérlegelték, és minden tekintetben arányos mértékűnek tartják.
- 4.8. Felek megállapodnak abban, hogy ha egy harmadik fél szintén a betelepülési szándékát jelzi, akkor a telepítéshez Bérbeadó kikéri a Bérlő előzetes jóváhagyását.
- 4.9. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény harmadik személynek történő elidegenítése esetén az adásvételi szerződésben kiköti, hogy Bérlő a bérleti jogviszonyt annak lejártáig változatlan feltételekkel folytathassa.

5. BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGE

- 5.1. Bérlő jogosult a bérleményen elhelyezett műszaki berendezések működtetéséhez szükséges villamos energia és optikai kábelezés, összeköttetés elhelyezésére az 1.1. pontban megjelölt ingatlanon.
- 5.2. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlet tárgyát képező Bérleményt Bérlő a saját költségére a rádiótelefon rendszer céljainak megfelelően kialakítsa, azt bekerítse, használja, más szolgáltatók felé hasznosítsa, használatába adja.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bővítésre vonatkozó kiviteli tervek a kivitelezést megelőzően Bérbeadó részére jóváhagyás céljából bemutatja. Amennyiben a Bérbeadó a bemutatott - kézbesített – tervekről az átvételt követő 10 munkanapon belül nem nyilatkozik, a jóváhagyást megadottnak kell tekinteni. Bérbeadó jóváhagyását a tervek átvételét követő 10 munkanapon belül valós műszaki indokok alapján tagadhatja meg, megtagadó nyilatkozatát azonban a tervek átvételt követő 30 napon belül benyújtandó – tervekről készült - igazságügyi szakértői szakvéleménnyel (továbbiakban: szakvélemény) kell alátámasztania, ennek elmulasztásával a jóváhagyást megadottnak kell tekinteni.

Bérbeadó kijelenti, hogy a kiviteli tervek jóváhagyásával egyidejűleg munkakezdési engedélyt ad Bérlő részére a kivitelezés megkezdéséhez.

- 5.3. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a rádiótelefon bázisállomás üzemeltetésénél a vonatkozó és hatályos magyar szabványokat és biztonságtechnikai előírásokat betartja, s azok betartásáról gondoskodik, továbbá az általa létrehozni kívánt létesítmény felépítéséhez a szükséges hatósági engedélyeket beszerzi.
- 5.4. Bérlo kijelenti, hogy berendezései az ingatlanon működő hatályos szabályoknak és előírásoknak, szabványoknak megfelelő műszaki berendezéseket (rádió, televízió, erősítő, számítógép, stb). valamint a Nemzeti Média –és Hírközlési Hatóság (korábban: Nemzeti Hírközlési Hatóság) rádióengedélyével rendelkező egyéb híradástechnikai berendezések működését nem zavarják és a bázisállomás eleget tesz a 63/2004 ESzCsM rendeletben, illetve a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértéknek.
- 5.5. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményre telepített eszközeit, berendezéseit a jelen szerződésben meghatározott célnak megfelelően rendeltetésszerűen használja és azt jó karban tartja. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt szerződés szerinti rendeltetésszerű célnak megfelelően használatra alkalmas, biztonságos állapotban tartja.
- 5.6. Bérlo a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van
 - nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak
 - a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében fenti alpontok szerinti feltételek fennállnak.
- A fentiek szerint átlátható szervezetnek minősülő Bérlo vállalja továbbá, hogy:
- a szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.”

6. ÉRTESÍTÉSEK

6.1. Bérbeadó vagy Bérelő a másik félhez intézett bármely bejelentése, felszólítása, értesítése akkor tekinthető joghatályosnak, ha azt a fogadó félnek tértivevényes küldeményként az alábbi címre kikézbcsítették (e-mailen) a bérlet tárgyának és a helyszín címének pontos megjelölésével:

BÉRBEADÓ kapcsolattartója:

Név:	
Cím:	
Telefon:	
E-mail:	

BÉRLŐ kapcsolattartója:

Bérleti szerződéssel kapcsolatosan:

Név:	Kovács Tamás
Cím:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
E-mail:	infrainfo@telekom.hu

Bérleti díj számlázásával kapcsolatos ügyekben:

Név:	Fekete Andrea
Cím:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Telefon:	06/1/265-7867
E-mail:	berlet@telekom.hu

Név:	Kovács Zoltánné Erika
Cím:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Telefon:	06/1/265-7867
E-mail:	berlet@telekom.hu

A rádiótelefon bázisállomás üzemeltetésével kapcsolatos ügyekben:

Név:	Telekom Ingatlan Helpdesk
Cím:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Telefon:	06/80 200-984
E-mail:	ingatlan.helpdesk@telekom.hu

A bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges bejutás biztosításával kapcsolatos ügyekben:

Név:	Varga Attila
------	--------------

Cím:	1097 Budapest Könyves Kálmán krt. 36.
Telefon:	06/1/265-8791
E-mail:	bejutas@telekom.hu

7. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

7.1. Felek jelen Bérleti szerződést közös megegyezéssel kizárólag írásban módosíthatják.

8. SZERZŐDÉS MEGSZÜNÉSE

8.1. Jelen bérleti jogviszony a szerződés 3. pontjában meghatározott időpontban szűnik meg.

8.2. Bérelő jogosult jelen szerződést 3 hónap felmondási idővel felmondani azzal, hogy ezen jogának gyakorlása esetén 3 havi bérleti díjnak megfelelő bánatpénzt köteles a másik félnek megfizetni. A bánatpénzről a Bérbeadó köteles számlát kiállítani, melynek teljesítési napja a szerződés felmondásának napja.

8.3. Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést az alábbiakban meghatározott rendkívüli okok fennállása esetén az alábbi feltételekkel felmondani:

- Amennyiben Bérelő a bérleti díjfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, és kötelezettségének Bérbeadó – jogkövetkezményekre való figyelmeztetésre is kiterjedő – írásbeli felszólítását követő harminc napon belül sem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban rendkívüli felmondásra jogosult.
- Amennyiben Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

8.4. Bérelő jogosult jelen bérleti szerződést az alábbiakban meghatározott rendkívüli okok fennállása esetén azonnali hatállyal felmondani:

- Bérelő a bázisállomás létesítéséhez szükséges hatósági engedélyeket saját érdekkörén kívüli okból nem tudja beszerezni, vagy
- Bérelőnek – gazdasági vagy egyéb okból - a bázisállomás megépítése már nem áll érdekében, illetve a meglévő bázisállomás – gazdasági vagy egyéb okból - elbontása válik szükségessé.
- a távközlési rendszer üzemeltetésére vonatkozó Állami Koncessziót vagy a rendszer frekvencia kiosztását visszavonják, vagy
- a rendszerben, vagy a kapcsolódó hálózati elemekben történt műszaki változások a bázisállomás rendeltetésszerű üzemeltetését lehetetlenné teszik, vagy
- Bérbeadónak, alkalmazottainak, megbízottainak vagy Bérbeadó megbízásából eljáró bármely személynek a magatartása a bázisállomás rendeltetésszerű üzemeltetését lehetetlenné teszi.

- Bérbeadó a jelen szerződés pontjaiban szabályozott kötelezettségeit oly módon megszegi, hogy az a bázisállomás rendeltetésszerű üzemeltetését lehetetlenné teszi.

A szerződés fent meghatározott módon történő megszűnéséből eredően Bérbeadó Bérelővel szemben semminemű kártérítési igényt nem érvényesíthet.

- 8.5. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt 90 napon belül a Bérbeadó részére eredeti állapotában visszaadja.
- 8.6. Felek megállapodnak abban, hogy 2020. december 31-vel a jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában – a két fél, valamint esetleges jogelődjek között létrejött – bérleti szerződés, megállapodás, bérleti szerződés módosítás hatályát veszti, a tekintetben a felek 2020. december 31-ig bezárólag egymással teljeskörűen elszámoltak, egymással szemben semmiféle követelésük nincs.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a bérletre vonatkozó jogszabályokban, illetve a Polgári Törvénykönyvben foglaltakat tekintik irányadóknak.

Jelen szerződés egymással megegyező 6 (hat) példányban készült, melyet Felek mint akaratukkal mindenben egyezőt – elolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag aláírják.

Ábrahámhegy, 2021

Budapest, 2021

.....
Vella Ferenc Zsolt
polgármester

.....
Kovács Tamás Bárány
József

más munkavállaló más
munkavállaló

Ábrahámhegy Község Önkormányzata

Magyar Telekom Nyrt.

Bérbeadó

Bérelő

