

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK INGATLANHASZNOSÍTÁSHOZ

1. Az Általános Szerződési Feltételek hatálya, értelmező rendelkezések

1.1 A jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban ÁSZF) hatálya az **Eszterházy Károly Egyetem** - székhely: 3300 Eger, Eszterházy tér 1.; adószám:15834481-2-10; számlaszám: 10035003-00336121-00000000 számlavezető pénzügyintézet: Magyar Államkincstár; képviselő: Dr. Tresó Andrásné kancellár helyettes - (a továbbiakban: Bérbeadó) ingatlanhasznosítási tevékenységére - ideiglenes területhasználatra, helyiséghasználatra, terület rendezvény céljára történő használatba adására, valamint kollégiumi szálláshely-szolgáltatásra – (a továbbiakban: **Ingatlanhasznosítás**) terjed ki, melyeket a Bérbeadó természetes és jogi személlyel (továbbiakban: Használó, együttesen: Felek) hoz létre.

1.2. A jelen dokumentum a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő ingatlan(rész) vagy helyiségek használatára vonatkozó feltételeket tartalmazza.

1.3. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény (a továbbiakban: Nftv.) 87. § (3) bekezdése alapján a rendelkezésére bocsátott vagyonnal az államháztartásról és a nemzeti, valamint az állami vagyonról szóló törvényekben és az Nftv.-ben meghatározottak szerint rendelkezhet.

1.4. Jelen ÁSZF-ben nem szabályozott esetekre a Polgári Törvénykönyv bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezései, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

1.5. Használó a bruttó 200 000 Ft ellenértéket meg nem haladó Ingatlanhasznosítást a Bérbeadó által rendszeresített megrendelő nyomtatvány (a továbbiakban Megrendelő) kitöltésével és aláírásával kezdeményezi, amelynek Bérbeadó által történő visszaigazolásával a Felek között hasznosítási jogviszony jön létre.

Amennyiben az Ingatlanhasznosítás ellenértéke a bruttó 200 000 Ft-ot meghaladja, abban az esetben külön hasznosítási szerződést kell kötni.

1.6. Az ÁSZF rendelkezéseit a Használó a Megrendelő aláírásával elfogadja.

1.7. A jelen ÁSZF-fel érintett Ingatlanhasznosítás egybeszámított időtartama a 90 napot nem haladja meg, így az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI törvény 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglalt versenyeztetési kötelezettség alóli kivételi körbe tartozik.

2. Az ingatlan - terület, helyiség - használatára vonatkozó rendelkezések

2.1. A Használó a Megrendelőben megjelölt időtartamban, vagy időegység(ek)ben jogosult a Megrendelőben körülírt ingatlant, a hozzátartozó berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a hozzárendelt közös használatra szolgáló helyiségeket használni. A Használó e jogosítványát kizárólag a kijelölt térben, időben a rendeltetésszerű használat követelményeinek érvényesítése mellett, a legnagyobb gondossággal gyakorolhatja. A Használó köteles továbbá az ingatlan és felszerelési állagának megóvásáról gondoskodni, és azokat a használati jogviszony megszűnését követően a jelen ÁSZF 6.6. pontjában foglaltak szerint a Bérbeadónak visszaadni.

2.2 A Felek a Megrendelőben foglaltak teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A Felek kötelesek egymást minden olyan körülményről tájékoztatni és értesíteni, amely a Megrendelőben foglaltak teljesítését befolyásolja, veszélyezteti, illetve gátolja.

3. Szolgáltatási díj, fizetési feltételek

3.1. A Használó az Ingatlanhasznosítás ellenértékéért díjat köteles fizetni a Bérbeadónak a Megrendelőben meghatározott összegben és módon.

3.2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó ÁFA köteles ingatlan bérbeadási tevékenységet nem folytat, az egyetem ingatlan bérbeadási tevékenysége adómentes, ezért az Ingatlan hasznosítás keretében kiállított számla ÁFA tartalma 0 %.

3.3. Fizetési módok:

3.3.1. Átutalás:

A Felek megállapodnak, hogy átutalásos fizetési mód esetén Használó a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében egy összegben, utólag, a számla kiállításától számított nyolc (8) napos fizetési határidőn belül átutalással fizeti meg a Bérbeadó Megrendelőben feltüntetett bankszámlaszámára. Utólagos utalásra helyiség, létesítmény nem szálláshely jellegű, eseti igénybevétele, illetve jogi személyek esetén kollégiumi szálláshely-szolgáltatás során van lehetőség.

Amennyiben a kollégiumi szálláshely-szolgáltatást magánszemély veszi igénybe, átutalásos fizetés kizárólag előre utalással lehetséges.

3.3.2. Bankkártya és készpénz

Bankkártyával és készpénzzel történő fizetésre csak kollégiumi szálláshely-szolgáltatás esetén van lehetőség, amennyiben a Használó magánszemély. Ezekben az esetekben a Használó nyugtát kap, készpénzes számla kiállítására nincs lehetőség.

3.3.3. SZÉP kártya

SZÉP kártyával történő fizetésre nincs lehetőség.

3.4. Használó a hasznosítás megvalósulásáról a Megrendelő mellékletét képező teljesítési igazolást állít ki.

3.5. Amennyiben a bérleti időszakot követő 5 munkanapon belül a teljesítésigazolás a Használó részéről nem kerül kiállításra, úgy a Bérbeadó a teljesítést elfogadottnak tekinti és a számla kiállításra kerül.

3.6. Ha Használó a fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelem idejére Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48.§-ban foglaltak szerint meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a Bérbeadónak, aki jogosult a késedelmi kamat összegét külön számla kiállítása útján érvényesíteni.

4. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

4.1. A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Használó az ingatlant - területet, helyiséget – a Megrendelőben megjelölt időtartam, időegység(ek) alatt az ott meghatározott célra és terjedelemben rendeltetésszerűen használhassa.

4.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan - terület, helyiség - az átadáskor és a használati

jogviszony teljes időtartama alatt megfelel a Megrendelőben rögzített feltételeknek és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Használó Megrendelőben és jogszabályban meghatározott jogainak a gyakorlását a jogviszony időtartama alatt korlátozná, vagy kizárná. A Bérbeadó felelőssége a használati díj mértékéig korlátozott.

4.3. A Bérbeadó szükség esetén megadja a Használónak az ingatlanban található eszközök szabályszerű használatához, tárolásához, őrzéséhez, karbantartásához szükséges információkat.

4.4. A Bérbeadó lehetővé teszi a Használó által megjelölt személyek részére az ingatlanba történő bejutást - annak nyitva tartása alatt - és a Megrendelőben rögzített infrastruktúra használatát. A területhasználati díj megállapítására az infrastruktúra használatára is tekintettel került sor.

4.5. A Bérbeadó bármikor jogosult az ingatlan - terület, helyiség - rendeltetésszerű használatára, illetve a higiéniai és műszaki állapot ellenőrzése céljából a használat ellenőrzésére.

5. A Használó jogai és kötelezettségei

5.1. A Használó köteles az ingatlan rendeltetésszerű használatára. A Használó kizárólag a Megrendelőben megjelölt célra veheti azt igénybe, és nem jogosult a rögzítettől eltérő célra használni, azt bármely magánszemély, vagy jogi személy részére használatba, bérbe vagy albérletbe adni.

5.2. A Használó által használt ingatlanon, az ott lévő eszközökön, berendezési tárgyakon semminemű átalakítás, vagy a rendeltetésszerű használaton túlmenő beavatkozás nem végezhető.

5.3. A Használó a Megrendelőben rögzített időtartamra, időegység(ek)re eső kizárólagos használat alatt is köteles a Bérbeadó képviselője (vagy meghatalmazottja) számára az ingatlanba - területre, vagy helyiségre - történő belépést és ellenőrzést lehetővé tenni.

5.4. A Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a Használó és a vele jogviszonyba kerülő személyek betartják az esetleges hatósági előírásokat, a Bérbeadó szabályzatait, az intézmény házirendjét, tűz- és balesetvédelmi előírásait.

5.5. A Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a Használó és a vele jogviszonyba kerülő személyek tartózkodnak minden olyan tevékenységtől, magatartástól, amely a Bérbeadó rendeltetésével ellentétes, tevékenységével nem összeegyeztethető, működésére aránytalan kockázatot jelent, illetőleg jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti, vagy a Bérbeadónál folyó egyéb tevékenységet zavarja.

5.6. A használat nem lehet ellentétes az ingatlan üzemeltethetőségével, továbbá rendezvény tartása esetén a rendezvény nem lehet politikai rendezvény.

5.7. Rendezvény esetén valamennyi engedélyeztetési, bejelentési és jogdíjfizetési kötelezettség a Használót terheli, amelyet nem háríthat át a Bérbeadóra.

5.7. A Használó tudomásul veszi, hogy az ingatlant csak annak nyitvatartási idejében, a részére meghatározott időtartamban, időegység(ek)ben használhatja. A Használó tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak rendkívüli körülmények esetén joga van az egyébként nyitvatartási időnek számító időtartam alatt is bezárni az ingatlant. A Használó ezt, mint általa vállalt kockázatot tudomásul veszi, és az ingatlan esetleges bezárása kapcsán kártérítésre vagy díj visszatartására

nem jogosult.

5.8. A Használó az általa felszerelésként, tartozékként használatra átvett eszközök, tárgyak tekintetében teljes körű anyagi felelősséget vállal, illetve azok meghibásodása teljes vagy részleges megsemmisülése, eltűnése vagy ellopása esetén a Használó köteles haladéktalanul, szóban és írásban is értesíteni a Bérbeadót, továbbá azokat pótolni vagy újrabszerzési értékét megtéríteni.

5.9. A Használó vállalja, hogy a részére biztosított eszközöket, tárgyakat rendeltetésszerűen használja, és a tőle elvárható gondossággal őrzi. A Használó vállalja továbbá, hogy az igénybevétel ideje alatt gondoskodik az általa használt terület, helyiség és környezete tisztántartásáról. A Használó vállalja, hogy a használatot követően a bérleményt az eredeti, átvételkori állapotban bocsájta vissza Bérbeadó birtokába. A Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérleményt kiüríti és a saját személyes tárgyait elszállítja.

5.10. A Bérbeadó a Használó által az ingatlanban, illetve a használattal érintett területen, helyiségben elhelyezett anyagokért és eszközökért felelősséget nem vállal.

5.11. A Használó tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó nem felel a harmadik személy által az ingatlan használatával összefüggésben a Használónak okozott károkért, illetve a Használó által harmadik személynek okozott károkért.

5.12. A Használó teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a Bérbeadónak az általa vagy alkalmazottja, tagja által az ingatlanba beengedett, illetve az érdekében eljáró harmadik személyek által az ingatlanban, illetve az ott elhelyezett eszközökben, tárgyakban okozott károkért. A Használó a felmerült káreseményekről haladéktalanul köteles tájékoztatni a Bérbeadót. A Használó köteles az okozott kárt kijavítani. Amennyiben kijavítási kötelezettségének Használó 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult az okozott kárt kijavíttatni, és a felmerült költséget a Használó felé továbbszámlázni.

6. A használati jogviszony megszűnése, kapcsolódó rendelkezések

6.1. Az ingatlanhasználati jogviszony megszűnik, ha

- a Megrendelőben meghatározott időtartam lejár;
- a Felek a Megrendelő szerint megrendelt Ingatlanhasznosítást közös megegyezéssel megszüntetik;
- az ingatlan megsemmisül vagy kikerül Bérbeadó vagyionkezeléséből;
- az arra jogosult felmond;
- ha a Használó ellen csőd eljárás vagy felszámolási eljárás indul, vagy ha a Használó jogutód nélkül megszűnik.

6.2. A Használó az Ingatlanhasznosítást a Megrendelőben rögzített kezdő időpontot megelőző 5. munkanapig módosíthatja vagy állhat el a megrendeléstől. Késedelmes módosítási igény vagy elállás esetén a Megrendelőben szereplő teljes díjat Használónak akkor is meg kell fizetnie, ha az ingatlant nem, vagy nem a megrendelés szerinti időtartamban veszi igénybe.

Folyamatos jellegű ingatlanhasznosítást a Használó csak a megkezdett naptári hónap végére jogosult felmondani.

Az Ingatlanhasznosítás időpontjának módosítása, az elállás és a felmondás kizárólag írásban történhet.

6.3. Felek a másik fél ismételt vagy súlyos szerződésszegése esetén a Megrendelő szerint megrendelt Ingatlanhasznosítást a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal megszüntethetik. Így különösen a Bérbeadó a Megrendelő szerint megrendelt Ingatlanhasznosítást írásban felmondhatja, ha

- a Használó a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- a Használó a Megrendelőben és az ÁSZF-ben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- a Használó vagy a képviselőjében vagy érdekében eljáró személyek a Bérbeadóval vagy alkalmazottaival szemben megengedhetetlen magatartást tanúsítanak, akadályozzák vagy lehetetlenné teszik az ingatlan rendeltetésszerű használatát;
- a Használó a képviselőjében, illetve érdekében eljáró személyek az ingatlant, a területet, helyiséget illetve az azokban található tárgyakat vagy eszközöket rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

6.4. A Bérbeadó a Megrendelő szerinti Ingatlanhasznosítást azonnali hatállyal kártalanítás nélkül megszünteti, ha a Használó a vele közvetlen, illetve közvetett módon jogviszonyban lévő, a hasznosításban résztvevő harmadik személy a rá irányadó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek.

6.5. A Felek titoktartással, jogvitákkal és közlésekkel kapcsolatos jogai és kötelezettségei a Megrendelő szerint megrendelt Ingatlanhasznosítás bármilyen okból történő megszűnését követően is fennmaradnak, és kötelező érvényűek a Felekre.

6.6. A Használó kifejezetten tudomásul veszi és vállalja, hogy a használati jogviszony időtartamának lejártával birtokvédelmet nem élvez, lemond a birtokvédelem jogáról, vagyis a Megrendelő aláírásával kijelenti, hogy semmilyen birtokvédelemre nem tart igényt, illetve ezen igényérvényesítésről kifejezetten lemond (pergátló kifogás).

6.7. A Megrendelő szerinti Ingatlanhasznosítás bármely okból történő megszűnése esetén a Felek haladéktalanul kötelesek egymással elszámolni, a Használó pedig köteles a megszűnés napján felhagyni a használattal, és a saját tulajdonában lévő tárgyakat, eszközöket köteles ugyanezen időpontig elszállítani. Az Ingatlan hasznosítás megszűnése esetén a Használó más ingatlan biztosítására nem tarthat igényt.

6.8. A Használó tudomásul veszi, hogy amennyiben kiürítési kötelezettségének a 6.6. pontban meghatározott időpontban nem tesz eleget, birtokvédelmet nem élvez, az ingatlan kiürítéséről a Bérbeadó a Használó költségére gondoskodik. A Használó hozzájárul ahhoz, hogy a kiürítési kötelezettség nem teljesítése esetén a Bérbeadó az ingatlant kiürítse, a Használó ingóságait a Használó költségén elszállíttassa és raktárba helyezze. A Bérbeadó az elszállított ingóságok megőrzésére 3 hónapig köteles, azt követően - amennyiben a Használó az ingóságok elszállításáról nem gondoskodik – a Bérbeadó az ingóságokat megsemmisítheti, illetve hulladékként elszállíttathatja.

7. Vegyes rendelkezések

7.1. A használati jogviszonnyal kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot a Felek írásban (postai vagy elektronikus úton közölve) kötelesek megtenni. Az írásbeli nyilatkozatok akkor is szabályszerűen közöltnek tekintendők, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem vette át. Ilyen esetben a kézbesítés időpontja az átvétel megtagadásának napja, illetve a kézbesítés második eredménytelen megkísérlésétől számított 5. munkanap.

7.2. A Felek a használati jogviszony kapcsán tudomásukra jutott adatokat üzleti titokként kötelesek kezelni.

7.3. A Használó tudomásul veszi, hogy az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszereiből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintő ügyleteket a Bérbeadónál, valamint a Használónál.

7.4. A Használó tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó, mint költségvetési szerv csak átláthatónak minősülő szervezettel köthet érvényesen visszterhes szerződést. Amennyiben Használó jogi személy, a Megrendelő aláírásával nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül. Az átláthatóság tényének megváltozásáról Használó haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni. Ebben az esetben az Ingatlanhasznosítást a Bérbeadó megszünteti, vagy - ha a teljesítésre még nem került sor - attól eláll.

7.5. Használó képviselője az Ingatlan hasznosítás során létrejött dokumentumok aláírásával polgári jogi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy a Használó nevében aláírási és képviseleti joggal rendelkezik.

A jelen ÁSZF 2020. július 01. napjától hatályos, és nem tartalmaz olyan általános szerződési feltételt, amely nem felel meg a jogszabályoknak, illetve a szokásos szerződési gyakorlatnak.