

Egyetem által megkötendő helyiségbérleti szerződések főbb tartalmi elemei

Abban az esetben, amennyiben a Szegedi Tudományegyetem a bérleti szerződésekben bérbeadói oldalról jelenik meg, úgy az alábbi főbb tartalmi elemeket kell tartalmaznia a szerződésnek:

I. Bérleti szerződés tárgyának meghatározása:

Minden esetben pontosan meg kell határozni, hogy mire irányul a szerződés megkötése és milyen **időtartamra** (határozott vagy határozatlan) van megkötve. Ennek megfelelően a szerződés tartalmazza a bérlemény **címét**, annak **helyrajzi számát** és **négyzetméter** adatát. Abban az esetben, amennyiben határozatlan idejű vagy hosszabb időszakra szóló határozott idejű szerződésről van szó, úgy indokolt a bérleti szerződéshez **alaprajzot** (vagy helyszínrajzot) is mellékelni, melyből egyértelműen beazonosítható a szerződés tárgya. Rögzíteni kell továbbá, hogy milyen **célra** történt a bérbeadás. A szerződésben meghatározásra kell, hogy kerüljön, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 24.§ alapján **pályáztatás útján** vagy **annak mellőzésével** történt-e a szerződés megkötése. Amennyiben a pályáztatás mellőzésre került, úgy a törvény által meghatározott megfelelő kivételre történő hivatkozást is rögzíteni kell.

II. Fizetési kötelezettségek rögzítése:

Rögzíteni szükséges a szerződésben a **bérleti díj** ellenértékét és annak **pénznemét**, illetőleg **fizetési gyakoriságát** (/hó, /év, /óra). Meghatározásra kell, hogy kerüljön, hogy a **Magyar Államkincstár számlaszámára** történik a befizetés és rögzíteni kell, hogy melyik **témaszámra** kerül az jóváírásra, illetőleg a számla kiállítását követően mikor van a fizetési határidő a bérlő részéről. Indokolt szabályozni fizetési késedelem esetében az irányadó **késedelmi kamat** mértékét, ami történhet a Polgári Törvénykönyv megfelelő rendelkezésre való hivatkozással is. Abban az esetben, amennyiben a szerződés egy évnél hosszabb időtartamra szól, úgy a **bérleti díj indexálását**, annak gyakoriságát, módját és az irányadó árindexet („KSH-nak megfelelő bérleti díj emelés”) meg kell határozni.

III. Felhasznált energia elszámolásának kérdése:

Főszabályként a bérleti díjon felül a bérlő által **felhasznált energiát** is ki kell számlázni a bérlő irányába. Ennek módját mindig a helyi műszaki körülmények mérlegelésével lehet megállapítani. A villamos energia és vízfelhasználás tekintetében **almérők** bérlő által történő kialakítását kell előírni a szerződésben, fűtés tekintetében a **m³ arányos** továbbszámlázás meghatározása javasolt. A felhasznált energiáról külön számla kerül kiállításra a szerződés alapján, mely fizetési ütemezésének és módjának a bérleti díj fizetésével indokolt összhangban állnia. Abban az esetben, ha nem hosszabb idejű vagy nem határozatlan idejű, illetőleg kizárólagos használatot biztosító bérleti szerződés megkötéséről van szó, úgy a szerződési konstrukció meghatározásakor egyedileg mérlegelni kell az energia elszámolás módját. Tipikus példaként említhető, mely esetben a bérleti díj tartalmazhatja a felhasznált energia mértékét, ha előadó termék, sportlétesítmények, egészségügyi kezelő helyiségek, vagy azok egy része egy-két órás időtartamra vannak kiadva, adott esetben keretszerződésben meghatározott rendszerességgel. A bérleti díjon és az energiafelhasználás elszámolásán kívül **hálózatüzemeltetési- és fenntartási díj** szerződésben való meghatározása is szükséges. Ezen díj elszámolásában a Létesítménygazdálkodási Igazgatóság ad iránymutatást.

IV. Felek jogai és kötelezettségei:

A fentiekben túlmenően rögzíteni szükséges a szerződésben minden olyan kérdést, melyben a felek megállapodtak. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény diszpozitív szabályozása ellenére mindenképpen rögzíteni szükséges, hogy a bérleti szerződés tárgyát csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lehet

albérletbe adni, vagy eleve az **albérletbe adás** lehetőségét ki kell zárni. Amennyiben a szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, úgy a törvény értelmében alpból kizárt az albérleteztetés lehetősége. Javasolt rögzíteni a szerződésben az **átadás-átvételi eljárást** a szerződés megkötésekor és annak lezárásakor. Indokolt lehet kitérni, hogy bérlemény visszavételekor milyen kötelezettségeket vállal magára a bérlő. A **bérlemény takarításának** és a keletkező **hulladék elszállításának** kérdése a szerződésben szintén rögzíthető. Rögzíteni lehet olyan magatartásokat a bérlő részéről, melyek **rendkívüli felmondást** alapozhatnak meg.

Határozatlan idejű bérleti szerződés esetében a **felmondási időt** rögzíteni kell, melynek mértéke az Egyetem vagyongazdálkodási szerződése alapján a **30 napot** (pályázati fenntartási idő kivételével) nem haladhatja meg. A szerződésben rögzíteni szükséges továbbá, hogy a bérleményt érintő **átalakítási munkálat** csak a bérbeadóval történt előzetes egyeztetés és megállapodás alapján történhet. A bérleti szerződés céljához kapcsolódó tevékenység végzéséhez szükséges hatósági **engedélyek beszerzése** minden esetben a bérlő feladata és felelőssége.

A bérleti szerződés tárgyának megfelelően olyan **speciális műszaki kérdések és szerződési feltételek** is felmerülhetnek, mely minden esetben egyedi vizsgálatot és döntést igényelhet. Ilyen esetben ezek írásban való rögzítése és a megfelelő társirodákkal való egyeztetése elengedhetetlen.

V. Egyéb rendelkezések:

A szerződésben mindig meghatározásra kell, hogy kerüljenek mind a bérbeadó, mind a bérlő részéről a **kapcsolattartó személyek** és azok elérhetősége. Javasolt rögzíteni a szerződésben, hogy melyek az **irányadó jogszabályok** (tipikusan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. CVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a polgári törvénykönyv és egyéb ágazati jogszabályok). Praktikus rögzíteni, hogy bármilyen **rendkívüli esemény** esetén a bérlő köteles az egyetem központi rendészeti ügyeletét az 545-863-as telefonszámon értesíteni. A **nemdohányzók védelme** érdekében utalni indokolt a szerződésben arra, hogy a bérlőnek az erre vonatkozó jogszabályokat és az egyetem szabályait be kell tartania. A szerződésben a bérlőnek megfelelő módon nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvénynek megfelelően **átlátható szervezetnek** minősül.

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a Bérlő hozzájárul ahhoz, amennyiben a bérleti szerződés tárgyát képező vagyonelemre vonatkozóan az Egyetem vagyongazdálkodási joga megszűnik, úgy a Bérbeadói pozícióban bekövetkező változásokat szerződés-átruházás jogcímén az MNV Zrt., mint tulajdonosi joggyakorló harmadik személyre átruházza.

Tekintettel arra, hogy minden bérleti szerződés egyedi, ezért amennyiben jogszabály nem zárja ki, úgy a fenti javasolt tartalmi elemektől részben eltérni lehetséges, amennyiben az ügy összes körülménye ezt indokoltá teszi, azonban minden esetben a megfelelő döntési kompetenciával rendelkező vezető és szakiroda bevonása indokolt.

Amennyiben a szerződés megszerkesztésével kapcsolatban bármilyen kérdés merülne fel, úgy a Vagyongazdálkodási Iroda munkatársai ebben iránymutatást adnak.

Szeged, 2015. április 27.