

**BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS A MACS IPARI PARK VASÚTÁLLOMÁS TERÜLETÉN NYÍLT  
FORGALMÚ VASÚTI RAKODÓÁLLOMÁSON KIALAKÍTOTT INTERMODÁLIS KONTÉNERTERMINÁL  
(INGATLAN) ÜZEMELTETÉSE CÉLJÁBÓL**

**3. sz. melléklet: Bérleti díj szakértői meghatározása**

**I. ALAPVETÉS**

1. Az Ingatlan üzemeltetésére átadott eszközök/infrastruktúra értéke a jelen Szerződés 2. sz. mellékletében („Épületek, létesítmények, vagyonelemek listája”) foglaltak alapján a földterület nélkül:
  - bruttó bekerülési érték 24 574 940 511 Ft
2. A Bérleti díj két komponense: Fix díj és a változó, [REDACTED] rész
3. A fix díj és [REDACTED] díj meghatározása évenként történik, de az esedékes díj számlázása havonta, a tárgy hónapot követő hónap 10. napjáig történik.
4. A fajlagos szinten tartási hozzájárulás 2025. évre vonatkozó értékét jelen melléklet adja meg. Az éves indexálás a vonatkozó év február 10-ig történik meg az előző év tényadatával.
5. A fajlagos szintentartási hozzájárulás kiinduló értékének felülvizsgálata [REDACTED] történhet meg. Eseti felülvizsgálat is szükséges, ha az üzemeltetésre átadott eszközök/infrastruktúra értéke, jellege megváltozik, [REDACTED]  
[REDACTED]

**II. A BÉRLETI DÍJKÉPZÉS ALAPELVEI**

**1. A bérleti díj két komponense**

**1.1 Fix bérleti díj-komponens**

**Vagyonbiztosítás**

A jelen Szerződés 3.9 pontjában foglaltak szerint az Ingatlan Bérelője a vagyonbiztosítási kötelezettségét úgy teljesíti, hogy a Bérleményre Bérbeadó köt vagyonbiztosítást, melynek költségét Bérelő Bérbeadó részére megtéríti. Amennyiben a vagyonbiztosítási szerződés megkötésével kapcsolatos feladatot a Bérelő teljesíti, köteles az Ingatlanra (Bérleményre) teljes körű vagyonbiztosítási szerződést kötni, vagy a meglévő vagyonbiztosítási szerződését kiterjeszteni, és azt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt fenntartani.

Amíg a vagyonbiztosítási szerződés szerinti vagyonbiztosítás díját a Bérbeadó fizeti meg a biztosító számára, addig a Bérbeadó a vagyonbiztosítás díját tovább számlázza a Bérelő felé. Ez az egyik fix bérleti díj-komponens. A vagyonbiztosítás éves díja terv szerint minden üzemeltetési év előtt ismert vagy jól becsülhető lesz, ezért annak következő évre adott értéke tény-adatnak tekinthető. A vagyonbiztosítás éves díját a Bérbeadó előre rögzíti a vonatkozó év előtti év november 30-ig.

A Bérbeadó a vagyonbiztosítás éves díjának 1/12 részét a vonatkozó évre havonta utólag számlázza ki a Bérelőnek a tárgy hónapot követő hónap 10. napjáig.

## Vagyonkezelési jogviszonyhoz kapcsolódó igazgatási költségek

A Bérbeadónál az Ingatlan vagyonkezelése során további fix költségek merülnek fel a vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódóan. A "vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódó igazgatási költségek", mint további fix bérleti díj-komponens a Konténerterminál karbantartási tevékenységeinek GYSEV Zrt. által történő felügyeletével kapcsolatban felmerülő igazgatási költségeket foglalják magukba. Ennek számítása a felügyelet ellátásához szükséges, előre rögzített éves igazgatási óramennyiség, [REDACTED] és a [REDACTED] átlagos igazgatási óradíj szorzata.

Ezt a fix bérleti díj-komponenst a 2025. évre vonatkozóan jelen melléklet rögzíti. [REDACTED]

A Bérbeadó a "vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódó igazgatási költségek" 1/12 részét a vonatkozó évre havonta utólag számlázza ki a Bérbérlőnek a tárgy hónapot követő hónap 10. napjáig.

## Fix bérleti díj-komponens elemeinek havi számlázása előtti lépések

Havi számlázás előtti lépések:

- A hatályos vagyonbiztosítási szerződés alapján a „vagyonbiztosítási díj” vonatkozó évi összege 1/12-ed részének kiszámítása, amely megfelel az egy hónapra eső tényleges „vagyonbiztosítási díj” nettó értékének.
- A "vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódó igazgatási költségek"-hez kapcsolódóan a Bérbeadó által a vonatkozó évre előre rögzített óraszám és a rögzített óradíj szorzata 1/12-ed részének kiszámítása, amely megfelel az egy hónapra eső tényleges "vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódó igazgatási költségek" nettó értékének.
- Az előző két nettó érték összege kerül kiszámlázásra a fix bérleti díj-komponens havi tényköltségeként.

## 1.2 Változó Bérleti díj-komponens

A bérleti díj volumen-függő komponense a bérleti díj változó összetevője, amely az Ingatlan üzemeltetése során időben változó, de az üzleti tervekben évenként megbecsült [REDACTED] alapján számolt „fajlagos szintentartási hozzájárulás” [REDACTED].

## 2. Az Ingatlan szintentartásához szükséges fedezet meghatározása

Az Ingatlan műszaki állapotának szintentartásához Bérbeadónak pénzügyi forrásra van szüksége. Ennek a fedezetéről a bérbe és üzemeltetésbe adott Ingatlan használatának díjaként a jelen dokumentumban meghatározott bérleti díj változó komponense szolgál, amelyet a Bérbérlő köteles a Bérbeadó részére megfizetni. Ezen szintentartási hozzájárulás fajlagos [REDACTED] értékének kiszámítási módja a következő.



A változó Bérleti díj-komponens módosítása (indexálása) szükséges legalább évente, hogy a szintentartási hozzájárulás fedezete az évenként változó magyarországi beruházásiárszint változásával arányos mértékben kerüljön összegyűjtésre. Ehhez a releváns árindex a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) honlapján közzétett „Beruházásiár-index anyagi-műszaki összetétel szerint. (forrás: [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0033.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0033.html)) A beruházásiár-index előző időszakra vonatkozó tényadata a KSH általi közzétételét követően kerül figyelembevételre a változó Bérleti díj-komponens következő évi összegének meghatározása során. Értelemszerűen erre az indexálásra először 2026. januárban a 2025. évi beruházásiár-index alapján kerül sor a 2026. évre vonatkozó változó Bérleti díj-komponens kiszámításánál.

#### 5. A fix és változó bérleti díj komponens rendszeres felülvizsgálata

A fix bérleti díj-komponens "vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódó igazgatási költség" részét, valamint a változó bérleti díj-komponens esetében az Ingatlan szintentartásához szükséges forrás fedezetének meghatározását indokolt rendszeresen felülvizsgálni. [REDACTED]

[REDACTED] A felülvizsgálat alapján

- a) "vagyonkezelési jog adminisztrációjához kapcsolódó igazgatási költség" módosítására kerülhet sor abban az esetben, amennyiben a Bérbeadó módosított értékkel határozza meg az éves óramennyiséget a felülvizsgálatot követő [REDACTED], és/vagy

- b) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A bérleti díj-komponensek [REDACTED] szükséges felülvizsgálatának lezárása a vizsgálat elvégzésének évében szeptember 30-ig megtörténik, azaz [REDACTED]

#### 6. A változó bérleti díj komponens eseti felülvizsgálata

Az Ingatlan szintentartásához szükséges forrás fedezetének meghatározása eseti felülvizsgálat alapján akkor módosítható:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Az eseti felülvizsgálatra évente egyszer kerülhet csak sor. Az eseti felülvizsgálat lezárása a vonatkozó évet megelőző évben szeptember 30-ig megtörténik.

#### 7. A Bérbeadónak az Ingatlan üzemeltetését elősegítő szolgáltatásai a Bérelő számára

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### III. Bérleti díjképlet meghatározása

1. Az Éves bérleti díj (D) képlete

$$D = D_{\text{fix}} + D_{\text{vált}}$$

2. Az éves bérleti díjképlet tényezői és azok számítási módja

[illegible]

