

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Polgármesteri Kabinetre
Isz. Iva:

2013 NOV 04

Ikt. sz.: 1-79 - 379/2013.
Az ülés száma: 1-59 - 23/2013.
Az ülés időpontja: 2013. december 18.

Hiv. szám: 5/96859-2/2013.
(Intézményfelügyeleti és Humán Főo.)

ELŐTERJESZTÉS
a GMK használatában álló vagyon hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tom-Tom Hangstúdió Kft. a Hubay Jenő Zeneiskola és Alapfokú Művészeti Iskolában helyiséget (az intézmény ingatlanjában működő 23,6 m² alapterületű hangstúdió) bérel, amelyre vonatkozó bérleti szerződése 2013. július 15-én lejárt (1. melléklet). A szerződés megszűnésekor már napirenden volt az Önkormányzat új vagyonrendeletének tárgyalása, azonban miután a képviselő-testületi jóváhagyást igénylő összeghatár még vita tárgyát képezte egészen a rendelet elfogadásáig, a szerződést a GMK az új vagyonrendelet hatályba lépése után küldte meg. Ennek következtében a bérlő a 2013. július 16. óta eltelt időszakban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bek. alapján a bérleti díjjal megegyező használati díjat fizet.

A jelen előterjesztés mellékleteként csatolt szerződéstervezet (2. melléklet) szerint a bérbeadó Gazdasági Működtetési Központ (GMK) és a hangstúdió a 2014. január 1. napjától 2018. július 15. napjáig terjedő időszakra meg kívánja hosszabbítani a bérleti szerződést. A GMK által megküldött szerződéstervezet szerint a bérlő a bérlemény használatáért 150.000.- Ft/hó, azaz havonta egyszáz-ötvenezer forint összegű bérleti díjat köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden év április 1-től a KSH által közzétett, előző évre vonatkoztatott szolgáltatási inflációs ráta mértékével megemelni. A bérleti díj magában foglalja a használat során felmerülő közüzemi szolgáltatások költségeit is. (A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az adó alól.)

A fentiek alapján a bérleti díj az évi 1 millió forintot meghaladja. Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) sz. Ök. rendeletének 14. § (8) bekezdése alapján Költségvetési szerv használatában álló vagyon hasznosítása során legfeljebb 5 évre összességében 5 millió forint bérleti díjra, vagy évi legfeljebb 1 millió forint bérleti díjra köthet szerződést. Ha a szerződés időtartama az 5 évet, vagy az éves bérleti díj az 1 millió forintot meghaladja, annak megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges. Költségvetési szerv használatában álló vagyonra határozatlan időre szóló szerződés nem köthető.

Kérem a testületet, az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt bérleti szerződés jóváhagyására.

Budapest, 2013. december 04



László Tamás
polgármester

1. **Témafelelős:** Intézményfelügyeleti és Humán Főosztály

2. **Egyeztetésre megküldve:** GMK

3. **Bizottságok:** KKES SZCST TVÉK PJ

4. **Mellékletek:**

1. GMK és Tom-Tom Hangstúdió Kft. közötti bérleti szerződés 2013.01.01 – 2013.07.15.

2. GMK és Tom-Tom Hangstúdió Kft. közötti bérleti szerződés tervezete

5. **Jegyzői láttamozás:** 2013. 12. hó 04. nap Aláírás: 

6. **Meghívandók:** GMK főigazgató, Hubay Jenő Alapfokú Művészeti Iskola vezetője

7. **Az előterjesztést kapják:** GMK főigazgató, Hubay Jenő Alapfokú Művészeti Iskola vezetője

Határozati javaslat:

A XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) A .../2013. Ikt. sz. előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Gazdasági Működtetési Központ és a TOM-TOM Hangstúdió Korlátolt Felelősségű Társaság között létrejött, 2014. január 1. napjától 2018. július 15. napjáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti szerződést.

Felelős: polgármester

Határidő: jóváhagyásra 2013. december 18.

Jogsabályi hivatkozások:

– az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.). sz. önkormányzati rendelet 14. § (8) bek.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

BN

A szerződés száma:

Szerződés az egybefüggően 1 évet meg nem haladó, meghatározott időre történő bérbeadáshoz

mely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Gazdasági Működtetési Központ (1158 Budapest, Ady Endre u. 31-33.)Költségvetési számla száma: **11784009-15792307**Számlavezető bank neve: **OTP Bank**Adószám: **15792307-2-42**Képviseli: **dr. Kovács Imre főigazgató,****mint Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Tom-Tom Hangstúdió Kft. (1038 Budapest, Róka-hegyi út 25.)Bankszámlaszáma: **10103173-15168723-00000007**Számlavezető bank neve: **Budapest Bank**Adószám: **10326532-2-41**Cégbírósági bejegyzés száma: **01-09-064913**képviselőre jogosult személy neve és tisztsége: **Dorozsmai Péter mint, Bérló** (továbbiakban: Bérló) között az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó vállalja, hogy a kezelésében lévő (hrsz: 87185) természetben a **1153 Budapest, Bocskai utca 70-78. házszám Budapest XV. kerületi Hubay Jenő Zeneiskola és Alapfokú Művészeti Iskola** épület alatt található, 23,6 m² alapterületű, stúdió helyiséget, valamint havi 15 óra garantált időtartamra a hangversenytermet és kiszolgáló helyiséget, az iskola életét és annak programjait nem akadályozva, előre egyeztetett időpontban, hangfelvételek készítése és azok utómunkálatainak elvégzése céljára, 2013.január 1. napjától - 2013.július. 15. napjáig terjedő időtartamra a Bérló rendelkezésére bocsátja, bruttó 150.000 Ft/hó azaz Egyszáz-ötvenezer Forint / hó térítési díj fizetése ellenében.

2. A bérleményt használó szerv a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) ök. rendelete 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen szerződés megkötésével egyetért.

3. A bérleti díj magában foglalja a bérlemény rezsi költségeit.

4. Bérló köteles a **1.** pont szerint számított bérleti díjat havonta előre, a hónap 5. napjáig megküldött számla alapján a Bérbeadó fent megadott számú számlájára 5 napon belül átutalással megfizetni.

5. Késedelmes fizetés esetén a Bérló köteles a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizetni a késedelem időtartamára.

6. A Bérló a bérleményt rendeltetésének, illetve kizárólag az **1.** pontban meghatározott célnak megfelelően jogosult használni.

7. A Bérló a Bérbeadónak okozott károkért a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerint helytállni köteles.

8. A bérelt területen a Bérló által elhelyezett vagyontárgyak biztosításáról a Bérló feladata gondoskodni.

9. A Bérbeadó vállalja, hogy a bérelt épületet/helyiséget/eszközt megfelelő időben, a Bérló által előzetesen megtekintett, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban – annak kulcsai átadásával bocsátja a Bérló rendelkezésére.

10. A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony tárgyát képező helyiségekben bármilyen átalakítási munkát kizárólag a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével lehet megkezdeni és folytatni.

11. A bérló tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a Bérbeadó nem járul hozzá a bérlemény albérletbe adásához.

12. A Bérló az estleges beruházási, felújítási, átalakítási ráfordításai miatt a szerződés megszűnésekor a tulajdonos Önkormányzattal vagy a Bérbeadóval szemben semmilyen vagyoni igényt nem támaszthat. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló köteles a bérleményt kulcsainak átadásával egyidejűleg rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, tisztán, kiürítve a Bérbeadó eljáró képviselőjének átadni.

13. Súlyos szerződésszegés esetén bármelyik fél jogosult a szerződés rendkívüli felmondásra, amelyet indokolni kell.

Súlyos szerződésszegésnek minősül

a Bérló részéről, ha:

- a bérleti díj, illetve közüzemi és egyéb esedékes díjak határidős megfizetését felszólítás ellenére elmulasztja,
- a bérleményt rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja,

- az ingatlanban működő Intézmény rendjét, nyugalma zavarja,
 - szabálytalan energiavételezés és közműhasználat esetén.
- a Bérbeadó részéről, ha:
- megszegi a kötelezettségeit, illetve jogszavatossági kötelezettségét,
 - a bérlemény rendeltetészerű használatát akadályozza.


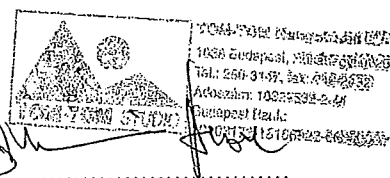
14. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról, továbbá a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 5/2000. (II.29.) ök. rendeletének, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló többször módosított 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés 4 eredeti példányban készült, amelyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2013. március 25.




Gazdasági Működtetési Központ
képv.: dr. Kovács Imre főigazgató
Bérbeadó

Dorozsmai Péter
Bérlő

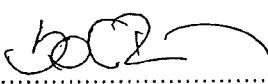
A használó (költségvetési) szerv képviseletében a szerződés megkötéséhez hozzájárulok:



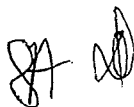


KIK Tankerületi /Intézmény igazgató

Pénzügyellenőrzés:

GMK Gazdasági igazgató



A szerződés száma:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Gazdasági Működtetési Központ

székhelye: 1158 Budapest, Ady Endre u. 31-33.

költségvetési számla száma, számlavezető: 11784009-15792307 (OTP Bank)

adószáma: 15792307-2-42

képviseli: dr. Kovács Imre főigazgató,

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

TOM-TOM Hangstúdió Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 1038 Budapest, Róka-hegyi út 25.

cg: 01-09-064913

bankszámlaszáma, számlavezető: 10401110-00015906-00000005 (K&H)

adószáma: 10326532-2-41.

képviseli: Dorozsmai Péter ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó kezelésében lévő alábbi ingatlanban lévő helyiségeket:
az ingatlan címe: Budapest, Bocskai u. 70-78.
az Intézmény megnevezése: Hubay Jenő Zeneiskola és Alapfokú Művészeti Iskola
a helyiség megnevezése: stúdió
a helyiség alapterülete: 23,6 m²
a bérbevétel célja: hangfelvétel készítés
A Felek megállapodnak továbbá, hogy közösen előre egyeztetett időpontban a Bérlő havi 15 óra garantált időtartamban jogosult az Intézmény dísztermét és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket használni (a továbbiakban együtt a stúdió és a díszterem: **Bérlemény**).
2. Bérlő a Bérleményt 2014. január 1. napjától 2018. július 15. napjáig terjedő határozott időre jogosult használni. A szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejűvé, ha a Bérlő a Bérleményt a fenti időtartam lejártát követően tovább használja és az ellen a Bérbeadó nem tiltakozik. Ez esetben a Bérlő a bérleti szerződés lejártát követő naptól a Bérlemény kulcsainak visszaadásáig a bérleti díjnak megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni.
3. Bérbeadó a Bérlő számára a Bérleménybe való bejutáshoz kulcsot biztosít, amelyet a Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles a Bérbeadónak visszaadni. A Bérlő és az Intézmény erre kijelölt képviselője által előre egyeztetett időpontokban történhet a Bérlemény Bérlő általi használata. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a Bérleménynek helyet adó Intézmény a Bérlemény eseti használatára igényt tart, úgy a Bérleményt az adott alkalommal az Intézmény használja.
4. Bérlő a Bérlemény használatáért 150.000.- Ft/hó, azaz havonta egyszáz-ötvenezer forint összegű bérleti díjat köteles a Bérbeadónak megfizetni. A bérleti díj magában foglalja a Bérlemény használata során felmerülő közüzemi szolgáltatások költségeit.
Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az adó alól.
5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden év április 1-től a KSH által közzétett, előző évre vonatkoztatott szolgáltatási inflációs ráta mértékével megemelni. A Bérbeadó a bérleti díj változását minden év március 15. napjáig írásban közli a Bérlővel. A Bérlő vállalja, hogy az így megállapított bérleti díjat tárgyév január 1-ig, illetve – amennyiben a bérleti január 1-e után kezdődött – a bérlet kezdetéig visszamenőlegesen megfizeti.
6. Bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 5. napjáig köteles átutalással megfizetni a Bérbeadó által előzetesen megküldött számla alapján vagy készpénz átutalási megbízás (csekk) esetén a befizetett csekket a helyszínen bemutatni. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a tárgyhavi bérleti díjat a teljes naptári

- hónapra számlazza ki, kivéve az utolsó bérleti hónapot, amelyre a Bérló a bérleti díjat időarányosan fizeti meg.
7. Késedelmes fizetés esetén Bérló köteles a Bérbeadónak a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizetni a késedelem időtartamára.
 8. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó nem szavatol azért, hogy:
 - a Bérlemény a Bérló által kitűzött célok megvalósítására alkalmas,
 - a Bérló által abban folytatni kívánt tevékenység gazdaságosságáért,
 - a Bérleményben lévő közüzemi szolgáltatások közműszolgáltatónak felróható üzemzavaráért, üzemkimaradásáért.
 9. A Bérló a Bérleményt rendeltetésének megfelelően, kizárólag az 1. pontban meghatározott célra jogosult használni. Bérló köteles betartani a Bérleménynek helyet adó Intézmény házirendjét.
 10. Bérló felel a Bérlemény használatának ideje alatt a Bérleményben, az annak helyet adó Intézményben a Bérlemény használatával összefüggésben bekövetkezett anyagi és személyi károkért. A Bérló a Bérbeadónak okozott károkért a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerint helytállni köteles.
 11. Bérló jogosult a Bérlemény részét képező stúdióba a tulajdonában álló berendezési és felszerelési tárgyakat, technikai eszközöket bevinni és azokat ott tárolni. A Bérló jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ezen felszerelési és berendezési tárgyakat, illetve technikai eszközöket a Bérleménynek helyet adó Intézmény is használhatja saját rendezvénye esetén. Harmadik személy ezen tárgyak használatára nem jogosult. A Bérleményben a Bérló által elhelyezett vagyontárgyak biztosításáról a Bérló feladata gondoskodni.
 12. A Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény albérletbe adásához.
 13. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérbeadó a Bérleménynek helyet adó ingatlanban felújítási, karbantartási munkák elvégzését tervezi, arról ésszerű időben előzetesen tájékoztatja a Bérlőt. Bérló a karbantartási, felújítási munkák bérbeadó általi elvégzését kártalanítási igény nélkül köteles tűrni.
 14. Jelen szerződés kizárólag írásban szüntethető meg az alábbi módokon:
 - 14.1. A Felek közös megegyezésével a megegyezésben foglaltak szerint.
 - 14.2. Bármely fél indokolás nélküli felmondásával, azzal, hogy a felmondás annak címzett általi kézhezvétele szerinti tárgyhónapot követő második hónap végére szólhat.
 - 14.3. Súlyos szerződésszegés esetén, a sérelmet szenvedett fél indokolással ellátott rendkívüli felmondásával. Súlyos szerződésszegésnek minősül:
 - 14.3.1. a Bérló részéről különösen, ha
 - az esedékes bérleti díjat, illetve közüzemi díjakat a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem fizeti meg,
 - a Bérleményt a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja,
 - a Bérleménynek helyet adó Intézmény rendjét, nyugalma a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére zavarja, illetve többször vagy súlyosan megsérti az Intézmény házirendjét,
 - szabálytalan energiavételezés és közműhasználat esetén,
 - a Bérleményt albérletbe adja,
 - a Bérleményen a Bérbeadó engedélye nélkül átalakításokat végez.Bérbeadó rendkívüli felmondása díjfizetési kötelezettség elmulasztása esetén az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, egyéb szerződésszegés esetén pedig a tárgyhónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő ez utóbbi esetben nem lehet rövidebb tizenöt nappal.
 - 14.3.2. a Bérbeadó részéről, ha:
 - a Bérló írásbeli felszólítása ellenére kötelezettségét nem teljesíti,
 - a Bérló írásbeli felszólítása ellenére a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozza.Bérló rendkívüli felmondása a tárgyhónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt nappal.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a szerződés fenntartását a sérelmet szenvedett féltől nem lehet elvárni (pl. albérlésbe adás, jogosulatlan átalakítás, illetve energiavételezés). Ez esetben a felmondás a tárgyhó utolsó napjára szólhat, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb 15 napnál.

15. Az egyik fél által a másik félnek küldött értesítéseket, nyilatkozatokat írásban (levélben, telefaxon vagy e-mailen) kell megküldeni és írásban kell visszaigazolni. Az értesítésben foglaltak a címzethez való megérkezéssel válnak hatályossá.

16. Jelen szerződés teljesítése során az alábbi személyek jogosultak nyilatkozattételre:

Bérbeadó képviselőjében: dr. Kovács Imre főigazgató, 061 8151-777

Bérlő képviselőjében: Dorozsmai Péter ügyvezető, 30/9000-3555

17. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.

18. Felek a jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket békés úton igyekeznek rendezni. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a Felek közös megegyezéssel a Bérbeadó székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességének vetik alá magukat.

Jelen szerződés 4 eredeti példányban készült, amelyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 20.....évhó nap

.....
Gazdasági Működtetési Központ
képv.: dr. Kovács Imre főigazgató
Bérbeadó

.....
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem: 20.....

.....
GMK Gazdasági Igazgató

A Bérleményt használó Intézmény felügyeleti szervének nevében engedélyezem:

.....
KLIK

A szerződésben foglaltakat megismertem és tudomásul veszem:

.....
Hubay Jenő Zeneiskola és Alapfokú Művészeti Iskola
képv.: Bokor György Intézmény igazgató

A tulajdonos képviselőjében a szerződés megkötését – Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) ök. rendelet 14. § (8) bekezdésére tekintettel – jóváhagyom:

.....
Ellenjegyzem:

.....
Polgármester

.....
Jegyző

Záradék:

Alulírott Dorozsmai Péter, mint a Tom-Tom Hangstúdió Kft. ügyvezetője, kijelentem, hogy a fentiek szerinti bérleti szerződéssel egyet értek és jelen aláírással kötelezettséget vállalok arra, hogy a Képviselő-testület jóváhagyása esetén a bérleti szerződést cégszerűen aláírom.

Kelt:

.....
Dorozsmai Péter ügyvezető