

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Képviselői Csoportnak
leadva:

2016 JÚN 15.

Ikt. sz.: 2/47-125 /2016.
Az ülés száma: 2/46-7 /2016.
Az ülés időpontja: 2016. június 28.

Hiv. szám: 5/55065-2/2016
(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főoszt.)

Atvetté: *B2*

ELŐTERJESZTÉS

a Gazdasági Működtetési Központ és a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. között létrejövő bérleti szerződés jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 444/2010. (VI.30.) ök. számú határozata alapján a Kontyfa Középiskola, Általános Iskola és Óvoda és a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. (a továbbiakban: Sziltop Kft.) 2010. július 1. napján határozott idejű bérleti szerződést kötött terem- és irodahelyiség bérlet tárgyában. A szerződés 2016. június 30. napján lejár.

A Sziltop Kft. ügyvezetője azzal a kéréssel fordult a Gazdasági Működtetési Központ (a továbbiakban: GMK), mint a Kontyfa Középiskola, Szakiskola és Általános Iskola (a továbbiakban: Kontyfa iskola) működtetési feladatait ellátó intézményhez, hogy a 1156 Budapest, Kontyfa utca 5. szám alatt található iskolaépület egyes helyiségeit oktatási célra 2016. szeptember 1. napjától határozott, 5 tanévre szóló időszakra (2021. június 30. napjáig) a továbbiakban is bérelni kívánja. A GMK megkeresésére a Kontyfa iskola vezetője és a KLIK Budapesti XV. kerületi Tankerületi igazgatója (1. melléklet) is jelezte, hogy az intézmény működése szempontjából nem látja akadályát az újabb szerződés megkötésének.

A megkötni kívánt bérleti szerződés – a jelenlegihez hasonlóan – 10 darab tanterem és 1 darab irodahelyiség használatára terjedne ki. A bérbevétel célja esti oktatás, így a helyiségek használata a Kontyfa iskola működését nem akadályozza. A bérleti díjakat a GMK tantermenként 293.000,- forint/év összegben, az irodahelyiség használatát pedig 93.700,- forint/év összegben határozta meg.

Tekintettel arra, hogy a szerződés szerinti éves bevétel az 1 millió forintot meghaladja, az Önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

A GMK főigazgatója fenntartói jóváhagyásra megküldte a bérleti szerződés tervezetét, amely az előterjesztés 2. mellékleteként került csatolásra.

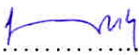
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést, és döntsön a bérleti szerződés jóváhagyásáról.

Budapest, 2016. június „15”.

Hajdu László
Hajdu László
polgármester

1. **Témafelelős:** Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály..... *F. J.*
2. **Egyeztetésre megküldve:** Közgazdasági Főosztály..... *2016.06.13.*
3. **Bizottságok:** ESZB JÜB KÉB KKB PTB VKB

4. **Mellékletek:**

1. KLIK Budapesti XV. Tankerületi igazgatójának írásbeli hozzájárulása
2. a Gazdasági Működtetési Központ (1158 Budapest, Ady Endre u. 31-33.) és a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. (2011 Budakalász, Erdőhát u. 84.) között létrejövő bérleti szerződés tervezete
5. **Jegyzői láttamozás:** 2016. ...⁰⁶... hó ...¹⁴... nap Alíírás:.....
6. **Meghívandók:** GMK főigazgató, Kontyfa Középiskola, Szakiskola és Általános Iskola igazgatója, Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője
7. **Az előterjesztést kapják:** GMK

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a(z) ...-...../2016. ikt. sz. előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a Gazdasági Működtetési Központ (1158 Budapest, Ady Endre u. 31-33.) és a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. (2011 Budakalász, Erdőhát u. 84.) közötti bérleti szerződést. A bérleti szerződés 2016. szeptember 1. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő időszakra vonatkozik. Felkéri a GMK-t, hogy Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft-vel a bérleti szerződést kösse meg.

Felelős: polgármester

Határidő: elfogadásra: 2016. június 28., a bérleti szerződés megkötésére: 2016. augusztus 31.

Jogszabályi hivatkozás:

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

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Előterjesztés
felülvizsgálatra érkezett: 2016.....



Klebelsberg Intézményfenntartó Központ
Budapesti XV. Tankerülete

HAJDU LÁSZLÓ
polgármester részére
Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
1153 Budapest,
Bocskai u. 1-3.

Iktatószám: KLIK/200/227-2/2016.

Ügyintéző: Monori Mihály

Melléklet: -----

Hivatkozás: -----

Tárgy: nyilatkozat

TISZTELT POLGÁRMESTER ÚR!

Mint a Kontyfa Középiskola, Szakiskola és Általános Iskola 1156 Budapest, Kontyfa u. 5. (továbbiakban Kontyfa Iskola)) fenntartójának képviselője hozzájárulok, hogy - a megküldött bérleti szerződés tervezet szerint, a jelenlegi tevékenységét folytatva - a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. (2011 Budakalász, Erdőhát u. 84.) esti munkarend szerinti, felnőtteket érintő gimnáziumi oktatási tevékenységet folytasson a Kontyfa Iskolában.


Tisztelettel kérem, hogy hívja fel a figyelmét a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft. képviselőjének:

- 15-17 óra közötti időben az iskola alaptevékenységének zökkenőmentes biztosítására;
- az intézmények működtetésével kapcsolatos, 2017. januártól várható változásokra!

Budapest, 2016. június 06.

Tisztelettel:




Fyukász Mihály Tamás
tankerületi igazgató

BÉRLETI SZERZŐDÉS
5 évet és évi 1 millió forintot meghaladó rendszeres bérbeadáshoz

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat 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

személy neve: Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft.

lakcíme: 2011 Budakalász, Erdőhát u. 84.

cégjegyzék száma: 13-09-125201

bankszámlaszáma, számlavezető: 11773078-04830420 (OTP Bank)

adószáma: 18081802-2-13

képviseli: **Tippán Attila ügyvezető**

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

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Előzmény

Felek előzményként rögzítik, hogy az önkormányzat képviselőtestülete a .../2016. (.....) Kt. határozatával engedélyezte az 5 évet és évi 1 millió forintot meghaladó hosszú távú bérleti szerződés megkötését a Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Kft.- vel, amely alapján Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó kezelésében lévő alábbi ingatlanban lévő helyiséget:

az ingatlan címe: 1156 Budapest, Kontyfa u. 5.

az Intézmény megnevezése: **Kontyfa Középiskola, Szakiskola és Általános Iskola**

a helyiség megnevezése: 10 tanterem és 1 irodahelyiség

a helyiség alapterülete: egyenként 53,4 m² és 18 m²

a bérbevétel célja: esti oktatás

a helyiséghez kapcsolódó mosdók

kiszolgáló helyiségek:

(a továbbiakban: **Bérlemény**).

2. A bérlet tárgya a szerződés 1. pontjában megnevezett Intézmény oktatótermei illetve irodahelyisége. Felek az igénybe kívánt venni irodahelyiség és tantermek számáról minden tanévben legkésőbb szeptember 30-ig közösen megállapodnak.

3. Bérlő a Bérleményt

2016. szeptember 1. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő határozott időre,

hétfőn 15.00-20.00 óráig,

szerdán 15.00-20.00 óráig

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 bérlet lejártá után a bérleti díjnak megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni. Két hónap elteltével a használati díj mértéke a legutolsó bérleti díj kétszeresének megfelelő összeg.

4. A Bérelő a Bérleményt kizárólag a szorgalmi időszakban jogosult használni. Bérbeadó - a bérleti díj megfizetése esetén - köteles a Bérelőnek a Bérleménybe való bejutást és annak használatát a fentiek szerint lehetővé tenni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény a bérleti idő kezdő időpontjában kerül kinyitásra és a Bérlemény kulcsát a használatot követően Bérelő köteles az Intézmény portaszolgálatot ellátó személyzetének leadni. Bérelő tudomásul veszi, hogy ha a Bérleménynek helyet adó Intézmény a Bérlemény eseti használatára igényt tart, úgy a Bérleményt az adott alkalommal az Intézmény használja. Ez esetben amennyiben a Felek meg tudnak állapodni egy mindkét fél számára alkalmas másik időpontban, úgy a Bérelő a Bérleményt egy pónapon jogosult használni.
5. Bérbeadó a bérleményt a Bérelő által megtekintett állapotban, leltár szerint bútorozottan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a Bérelőnek.
6. Bérelő a Bérlemény használatáért termenként 293.000,-Ft/év, azaz kettőszáz-kilencvenháromezer forint/év összegű bérleti díjat, az irodahelyiségért 93.700,- Ft/év, azaz kilencvenháromezer-hétszáz forint/év összegű bérleti díjat köteles a Bérbeadónak megfizetni. A bérleti díj magában foglalja a Bérlemény használata során felmerülő közüzemi szolgáltatások költségeit. Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés 1) pontja alapján mentes az adó alól.
7. Bérelő jelen szerződés szerinti oktatási célra legfeljebb a szerződés 2. pontjában meghatározott 10 tantermet és 1 irodahelyiséget veheti igénybe. Bérelő vállalja, hogy az igényelt irodahelyiség és tantermek pontos számát minden tanévben legkésőbb szeptember 30-ig – az éves bérleti díj megállapítása végett – írásban rögzíti és átadja Bérbeadónak. Bérbeadó az igénylés alapján számlázza ki a szerződés 7. pontjában meghatározott bérleti díjat. Amennyiben Bérelő az igényelt irodahelyiség és tantermek pontos számát tartalmazó igénylés leadását a fenti határidőre nem teljesíti, Bérbeadó a szerződésben meghatározott bérleti díjat 10 tanteremre és 1 irodahelyiségre vonatkozóan állapítja meg.
8. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a bérleti díjat minden év január 01. napjával megemelheti a KSH által közzétett, előző évre vonatkoztatott fogyasztói inflációs ráta mértékével. A Bérelő vállalja, hogy az így megállapított bérleti díjat tárgyév január 01-ig, illetve - amennyiben a bérleti január 01-e után kezdődött - a bérlet kezdetéig visszamenőlegesen megfizeti.
9. Bérelő az éves bérleti díj 60 %-át a szeptember 1-jétől induló tanév vonatkozásában október 15-éig, a fennmaradó 40 %-át a következő év április 15-éig köteles megfizetni számla ellenében, a számla kézhezvételét követő 15 napon belül, átutalással a Bérbeadó számlájára.
10. Késedelmes fizetés esetén Bérelő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
11. Bérelő jelen Bérleti Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadóval szemben tartozása van, avagy a bérleti jogviszonyból eredően annak időtartama alatt lejárt tartozása keletkezik, úgy annak kiegyenlítéséig a Bérlemény használatára nem jogosult.
12. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó nem szavatol azért, hogy:
 - a Bérlemény a Bérelő által kitűzött célok megvalósítására alkalmas,
 - a Bérelő által abban folytatni kívánt tevékenység gazdaságosságáért,
 - a Bérleményben lévő közüzemi szolgáltatások közműszolgáltatónak felróható üzemzavaráért, üzemkimaradásért.
13. A Bérelő a Bérleményt rendeltetésének megfelelően, kizárólag az 1. pontban meghatározott **oktatási** célra jogosult használni. Bérelő köteles betartani a Bérleménynek helyet adó Intézmény

házirendjét. Bérlo kizárólagosan felel azért, hogy a Bérlemény használata során tevékenysége minden tekintetben jogszerű legyen, a vonatkozó jogszabályokat betartsa. Bérbeadó nem felel a Bérlonek a Bérlemény használatával összefüggő tevékenységéért, annak következményeiért.

14. Bérlo felel a Bérlemény használatának ideje alatt a Bérleményben, az annak helyet adó Intézményben a Bérlemény használatával összefüggésben bekövetkezett anyagi és személyi károkért. A Bérlo a Bérbeadónak okozott károkért a Ptk. szerint helytállni köteles.
15. A Bérleménybe bevitt, illetve ott elhelyezett vagyontárgyak őrzéséről, biztosításáról a Bérlo feladata gondoskodni.
16. A Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény albérletbe adásához.
17. A Bérlo kártalanítási igény nélkül köteles túrni a Bérbeadó részéről a Bérleménynek helyet adó ingatlanban történő felújítási, karbantartási munkák elvégzését.
18. Jelen szerződés a határozott idő elteltével automatikusan megszűnik.
19. Jelen szerződés kizárólag írásban szüntethető meg az alábbi módokon:
 - 19.1. A Felek közös megegyezésével a megegyezésben foglaltak szerint.
 - 19.2. Amennyiben a bérlet időtartama a 2 hónapot meghaladja, úgy bármelyik fél jogosult a szerződést indokolás nélküli (rendes) felmondással megszüntetni a tárgyhónapot követő hónap végére.
 - 19.3. Súlyos szerződésszegés esetén, a sérelmet szenvedett fél indokolással ellátott rendkívüli felmondásával. Súlyos szerződésszegésnek minősül:
 - 19.3.1. a Bérlo részéről különösen, ha
 - az esedékes bérleti díjat a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem fizeti meg,
 - a Bérleményt a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére rendeltetésellenesen vagy szerződésszerűen használja, tevékenysége nem felel meg a vonatkozó jogszabályoknak,
 - 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 15 napnál.
 - 19.3.2. a Bérbeadó részéről, ha:
 - a Bérlo írásbeli felszólítása ellenére kötelezettségi, illetőleg jogszavatossági kötelezettségét nem teljesíti,
 - a Bérlo írásbeli felszólítása ellenére a Bérlemény rendeltetészerű használatát akadályozza.Bérlo rendkívüli felmondása a tárgyhónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
20. A szerződés megszűnése, illetve bármely módon történő megszüntetése esetén Bérlo a Bérleményt saját ingóságaitól kiürítve, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban köteles – elhelyezési igény nélkül – elhagyni a szerződés megszűnése napján.

21. 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.
22. Jelen szerződés teljesítése során az alábbi személyek jogosultak nyilatkozattételre (elérhetőséggel):
Bérbeadó képviselőjében: dr. Kovács Imre főigazgató (tel: 06-1-8151-700)
Bérlő képviselőjében: Típpan Attila (tel:)
23. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.
24. 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 3 eredeti példányban készült, amelyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2016. június .

.....
GMK
képv.: dr. Kovács Imre főigazgató
Bérbeadó

.....
Sziltop Oktatási Nonprofit Közhasznú Korlátolt
Felelősségű Társaság képviselőjében:
Típpan Attila ügyvezető
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem: 2016. június .

A Bérleményt használó Intézmény képviselője a jelen szerződést megismerte és elfogadja:

.....
GMK Gazdasági Igazgató

.....
Kontyfa Középiskola, Szakiskola és Általános
Iskola
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:

.....
Hajdu László
Polgármester

.....
dr. Lamperth Mónika
Jegyző