

Hiv. szám: 5/113- /2022
(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály)

Budapest Főváros
XV. kerületi Önkormányzat

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360
polgarmester@bpxv.hu
www.bpxv.hu

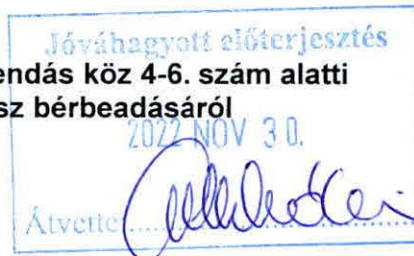
Ikt. szám:
2137-81 /2022.

Az ülés száma:
2136-21 /2022.

Az ülés időpontja:
2022. december 7.

ELŐTERJESZTÉS
a Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete részére az Árendás köz 4-6. szám alatti
ingatlanban 179,07 m² alapterületű ingatlanrész bérbeadásáról

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



A Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete (a továbbiakban: Egyesület) a 1157 Budapest, Árendás köz 4-6. szám alatti egykori óvodaépületben található 116,73 m² alapterületű ingatlanrészt jelenleg a 2018. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő, 5 éves határozott időre vonatkozó bérleti szerződés alapján bérlő. Perczel Tímea, az Egyesület elnöke kérelemmel fordult az Önkormányzathoz az eddigi bérlemény bővítése iránt, a mellette található 62,35 m²-es, jelenleg használaton kívüli épületrésszel.

A kérelemnek helyt adva, a Pénzügyi Bizottság a 123/2022. (VI.22.) számú határozatával döntött Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Egyesített Szociális Intézménye (a továbbiakban: ESZI) és az Egyesület közötti 2022. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti szerződés jóváhagyásáról. A bérleti szerződés aláírására azonban nem került sor, mivel az épületrész nem alkalmas az Egyesület kérelmében megjelölt közösségi rendezvények (a nappali tagozaton tanuló diákok korrepetálása, a tanórákra való felkészülés a mindennapokban, nyári napközis táborok tartása, klubnapok, kreatív foglalkozások, sportfoglalkozások) lebonyolítására.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak szándékában áll az Egyesület tevékenységének támogatása, és az Egyesületnek raktározási célból is szüksége van a helyiségre, javaslom a Pénzügyi Bizottság a 123/2022. (VI.22.) számú határozatával jóváhagyott bérleti szerződés újrafogalmazását oly módon, hogy az épületrészt raktározási célból használhassa az egyesület. Tekintettel arra, hogy a rezsiemelkedés miatt a bérleti díjak rendszerének átdolgozása szükséges, jelen esetben a szerződést csak egy évre javaslom megkötöni.

Kérem a tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. november „30.”.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. **Melléklet:** Bérleti szerződés tervezete

2. **Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály


2022. november

„30.” Aláírás: 

Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. november

„30.” Aláírás: 

3. **Jegyzői láttamozás:**

2022. november

„30.” Aláírás: 

4. **Meghívandók:** Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete vezetője, ESZI igazgató

5. **Háttéranyag** a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztályon található.

Határozati javaslatok:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy módosítja a 23/2022. (VI.22.) számú határozatát és a(z) ...-.../2022. ikt. sz. előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Egyesített Szociális Intézménye és a Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete közötti, 2023. január 1. napjától 2023. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti szerződést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 7. (döntésre)

döntést követő 8 nap (értesítésre)

döntést követő 15 nap (bérleti szerződés aláírására)

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 15/A. §. (1) bekezdése.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022. NOV 3. 0

.....te:.....

nyességi
..... Vizsgálatra érkezett:.....

.....2022.10.11. 3.00

2-1

Szerződésszám:

BÉRLETI SZERZŐDÉS
(5 évet vagy évi 1 millió forintot meghaladó rendszeres bérbeadáshoz)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Egyesített Szociális Intézménye

székhely: 1157 Budapest, Árendás köz 4-6.
adószám: 15515579-2-42
törzsszám: 515575
bankszámlaszám: 11784009-15515579 (OTP Bank Nyrt.)
képviseli: Gráczer Irma igazgató

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről az

Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete

székhely: 1158 Budapest, Bezsilla Nándor utca 95.
adószám: 180745832-1-42
nyilvántartásba vétel száma: 6548
azonosító: 0100/60286/1995/602861995
képviseli: Perczel Tímea elnök

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

Előzmény:

Felek előzményként rögzítik, hogy Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága/2022. (XII.7.) ök. számú határozatával engedélyezte Felek között a bérleti szerződés megkötését, amely alapján Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Budapest XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat tulajdonát képező, a Bérbeadó alapító okirata alapján a Bérbeadó használatában lévő 1157 Budapest, Árendás köz 4-6. (Hrsz.: 90242/3) szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) területén elhelyezkedő épületegyüttesben található, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon és helyiséglistán megjelölt, mindösszesen **179,07 m²** alapterületű épületrészt (a továbbiakban: Bérlemény).
2. Bérlő a Bérleményt **2023. január 1. napjától – 2023. december 31. 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 díj kétszeresének megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni a 2. hónap elteltével.
3. Bérlő a Bérleményt kizárólag az alábbi tevékenység végzésére használhatja raktározási célból:
TEÁOR: 9499 - M.n.s. egyéb közösségi, társadalmi tevékenység
4. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott időszakban jogosult a Bérlemény önálló használatára. Bérlő jogosult továbbá a Bérbeadó által részére átadott, a Bérlemény nyitására és zárására szükséges kulcsokat magánál tartani.
5. Bérlő a Bérlemény használatáért **11.050 Ft/hó, azaz tizenegyezer-ötven forint/hó** összegű kedvezményes **bérleti díjat** köteles a Bérbeadónak megfizetni.

6. Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján mentes az adó alól.
7. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj magában foglalja a bérlemény használata során felmerülő közüzemi és közszolgáltatások díjait.
8. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a bérleti díjat jogosult megemelni a KSH által hivatalosan közzétett (www.ksh.hu), a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan megállapított fogyasztói-árindex összesen oszlopában meghatározott mértékével, amelyet a tárgyév január 1-jétől érvényesíthet, első alkalommal 2023. január 1-jei hatállyal.
9. Bérlet a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 10. napjáig köteles a Bérbeadó jelen szerződésben rögzített bankszámlaszámára átutalással megfizetni a Bérbeadó által kiállított és előzetesen megküldött számla alapján. A fizetési határidő elmulasztása esetén Bérbeadó egy alkalommal felszólítást intéz a Bérlethez, és 8 napos határidő tűzésével az elmulasztott bérleti díj megfizetésére kötelezi.
10. Késedelmes fizetés esetén Bérlet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
11. Bérlet jelen Bérleti Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadóval szemben a jelen bérleti jogviszonyból eredően annak időtartama alatt lejárt tartozása keletkezik, úgy annak kiegyenlítéséig a Bérlemény használatára nem jogosult.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megkezdésekor külön átadás-átvételi eljárást szükséges lefolytatni. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérleményhez tartozó mérőórák állását, a berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a Bérlemény állapotára vonatkozó esetleges észrevételeiket jegyzőkönyvben rögzítik.
13. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem szavatol a Bérleményben lévő közüzemi szolgáltatások közműszolgáltatónak felróható üzemzavaráért, üzemkimaradásért.
14. A jelen bérleti jogviszony időtartama alatt Bérbeadó köteles gondoskodni:
 - az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartására vonatkozó karbantartásáról, esedékes felújításáról;
 - az Ingatlan területén található épületegyüttes közmű hálózatának állandó üzemképes állapotáról (a közmű kiállások végpontjáig);
 - az Ingatlan területén található, közös használatra szolgáló területek állagában keletkezett hibák megszüntetéséről.
15. A jelen bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlet köteles gondoskodni:
 - a Bérlemény karbantartásáról (határoló falak, hideg-, meleg burkolatok, nyílászárók, szaniterek, stb. karbantartásáról);
 - a Bérlemény területén található, Bérbeadó tulajdonát képező berendezések, bútorzatok, eszközök karbantartásáról.
16. A jelen szerződés 14. pontjában felsorolt kötelezettségek teljesítése során felmerült költségek kizárólag Bérbeadót, a 15. pontjában felsorolt kötelezettségek teljesítése során felmerült költségek kizárólag Bérletet terhelik.
17. A Bérlet a Bérleményt kizárólag rendeltetésének megfelelően, a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott célra jogosult használni. Bérlet a használat időtartama alatt köteles betartani Bérbeadó vonatkozó házirendjét. Bérlet kijelenti, hogy a házirend tartalmát ismeri.
18. Bérlet kizárólagosan felel azért, hogy a Bérlemény használata során tevékenysége minden tekintetben jogszerű legyen, a vonatkozó jogszabályokat betartsa. Bérbeadó nem felel a

Bérlőnek a Bérlemény használatával összefüggő tevékenységéért, annak következményeiért.

19. Bérlő felel a Bérlemény használatának ideje alatt a Bérleményben, valamint az annak helyet adó ingatlanban a Bérlemény használatával összefüggésben bekövetkezett anyagi és személyi károkért. A Bérlő a Bérbeadónak okozott károkért a Ptk. szerint köteles helytállni.
20. A Bérleménybe bevitt, illetve ott elhelyezett vagyontárgyak őrzéséről, biztosításáról a Bérlő feladata gondoskodni, azokért Bérbeadó anyagi felelősséget nem vállal.
21. A Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény albérletbe adásához. Bérlő a Bérlemény használatát másnak nem engedheti át, azt nem hasznosíthatja. Jelen kötelezettség megszegése a Bérlő súlyos szerződésszegésének minősül.
22. A Bérlő kártalanítási igény nélkül köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését. Ha Bérlő az említett munkák elvégzésének szükségességét észleli, köteles arról a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.
23. Bérlő tudomásul veszi, hogy felelős a bérleményben tartózkodó személyek magatartásáért, valamint az általuk esetlegesen okozott károkért is.
24. Amennyiben a Bérlő a Bérleményben bármilyen átalakítást, felújítást, nagyobb karbantartást vagy egyéb értéknövelő beruházást kíván végrehajtani, azokat kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával teheti meg. Bérlő a cégtábláját kizárólag a Bérbeadó által kijelölt helyen és módon, a vonatkozó jogszabályok betartásával jogosult kihelyezni.
25. Jelen szerződés a Felek akaratától függetlenül - a megszűnésre okot adó körülmény bekövetkezésével – automatikusan megszűnik:
 - 25.1 Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével;
 - 25.2 Bérlő megszűnésével;
 - 25.3 2. pontban rögzített határozott idő lejártával;
 - 25.4 ha a Bérlemény a 3. pontban meghatározott tevékenység végzésére tartósan vagy visszafordíthatatlanul alkalmatlanná válik.
26. Jelen szerződés kizárólag írásban, az alábbi módokon szüntethető meg:
 - 26.1 A Felek közös írásbeli megegyezésével a megegyezésben foglaltak szerint.
 - 26.2 Bármelyik fél jogosult a szerződést indokolás nélküli (rendes) felmondással két év határozott idő eltelte után 90 napos felmondási idővel megszüntetni.
 - 26.3 Súlyos szerződésszegés esetén, a sérelmet szenvedett fél írásbeli, indokolással ellátott rendkívüli felmondásával.

Súlyos szerződésszegésnek minősül Bérlő részéről különösen, ha:

- 26.3.1 a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számlán jelzett fizetési határidőig nem fizeti meg, és Bérbeadó fizetési határidőn túl intézett egyszeri felszólítása ellenére sem fizeti meg;
- 26.3.2 a Bérleményt rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja, tevékenysége nem felel meg a vonatkozó jogszabályoknak;
- 26.3.3 a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére a Bérbeadóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít;
- 26.3.4 a Bérbeadó működésének rendjét, nyugalma zavarja, illetve többször vagy súlyosan megsérti Bérbeadó házirendjét;
- 26.3.5 Bérbeadó a Bérlő részéről szabálytalan energiavételezést és közműhasználatot észlel;

26.3.6 a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja;

26.3.7 a Bérlemény használatát másnak átengedi;

26.3.8 a Bérleményen Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye nélkül átalakításokat végez.

Súlyos szerződésszegésnek minősül Bérbeadó részéről, ha:

26.3.9 Bérló írásbeli felszólítása ellenére kellékszavatossági, illetőleg jogsavatossági kötelezettségét nem teljesíti;

26.3.10 Bérló írásbeli felszólítása ellenére a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozza.

Rendkívüli felmondás esetén 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. a jelen szerződés 26.3 pontjában foglaltak esetén). Ez esetben a felmondási határidő nem lehet rövidebb a felmondás kézbesítésének időpontjától számított 15 napnál.

27. A szerződés megszűnése, illetve bármely módon történő megszüntetése esetén Bérló a Bérleményt saját ingóságaitól kiürítve, kitararított tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles – kártalanítás és cserehelyiség igénylése nélkül – elhagyni és Bérbeadó részére jegyzőkönyv felvétele mellett átadni legkésőbb a szerződés megszűnése napján.

28. 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.

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

Bérbeadó képviselőjében:	Név:	Gráczer Irma
	Beosztás:	igazgató
	Tel.:	+36-1-306-3184
	E-mail:	igazgato@eszixv.hu

Bérló képviselőjében:	Név:	Perczel Tímea
	Beosztás:	elnök
	Tel.:	+36-70-220-6190
	E-mail:	ujpalotainagycsaladosok@gmail.com

30. Felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni, amennyiben a jelen szerződés 29. pontjában megjelölt nyilatkozattételre jogosultak személyében vagy elérhetőségében változás áll be.

31. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog és a Bérbeadó házirendje az irányadó.

32. Jelen szerződés előkészítése és megkötése során a szerződés teljesítéséhez szükséges személyes adatok az EU 2016/679. számú Általános Adatvédelmi Rendelete 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kerülnek kezelésre.

33. Szerződő 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.

34. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés aláírásával a közöttük 2018. december 19. napján, 688/2018. számon megkötött, majd 2022. január 17. napján, 38/2022. számon módosított bérleti szerződés hatályát veszti.
35. Jelen szerződés 4 eredeti példányban készült, amelyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2022. „.....” „.....”

Budapest, 2022. „.....” „.....”

.....
Egyesített Szociális Intézmény

képv.: Gráczer Irma igazgató
Bérbeadó

.....
Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete

képv.: Perczel Tímea elnök
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:

A tulajdonos képviseletében 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.) önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdésére tekintettel - jóváhagyom:

.....
Cserdiné Németh Angéla
Polgármester

.....
GMK Gazdasági Igazgató

Ellenjegyzem:

.....
Jegyző