

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

székhely: 1041 Budapest, István út 14.
törzskönyv azonosító szám (PIR): 735672
adószám: 15735674-2-41
bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Zrt.12010422-00208592-00100005
KSH statisztikai számjel: 15735674-8411-321-01
képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

TEHETSÉGES "MÁS FOGYATÉKOSOKÉRT" Oktatási Alapítvány

székhely: 1162 Budapest, Budapesti út 180.
nyilvántartási szám: 01-01-0007333
adószám: 18165771-1-42,
képviseli: Berezhay Erika a Kuratórium elnöke
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alább részletezett feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK:

A Bérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a budapesti IV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 70897/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1041 Budapest, IV. kerület Virág utca 32. szám alatt található 3529 m² alapterületű közoktatási intézmény megjelölésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő Felek az Ingatlanon lévő felépítmény (iskolaépület) beépített nettó (hasznos) alapterületéből 485 m² területű részére ingatlan bérleti szerződést kötöttek. A Bérlő használatába került továbbá az iskolaudvar szerződésben meghatározott része, illetve az épületben korábban működő Nyár Utcai Általános és Szakképző Iskola egyes tárgyi eszközei (a bérleti szerződés tárgya a továbbiakban: Bérlemény).

Bérbeadó Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak (továbbiakban: Bizottság) 50/2020. (VII.30.) GB határozata alapján 2017. augusztus 1-től – 2020. augusztus 31-ig, határozott 3 évre határozta meg a bérbeadásra vonatkozó időszakot, melyet a Bizottság 57/2020. (IX. 24.) GB határozatával 2025. augusztus 31. napjáig meghosszabbította.

A Bérlő a Bérleményben folytatott köznevelési tevékenysége folytatása érdekében kezdeményezte a bérleti jogviszony megkötését 5 éves időtartamra.

Jelen bérleti jogviszony 2025. szeptember 1. napjától 2030. augusztus 31. napjáig, határozott 5 évre szóló megkötéséhez a Bizottság az .../2025. (.....) határozatával hozzájárult.

1.) Bérleti szerződés célja

Jelen szerződés célja, hogy annak időtartama alatt a Bérleményben a Bérlo fenntartásában működő Gyermekház Iskola (székhelye: 1062 Budapest, Bajza utca 26.; OM azonosító: 101508; képviseli: Bogár Éva Zsuzsanna igazgató) működjön. Amennyiben a nevezett köznevelési intézmény a Bérleményben a tevékenységét a határozott időtartam lejártá előtt megszünteti, vagy azt a Bérlo bármely más célra használja, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal, előzetes írásbeli felszólítás nélkül felmondani. Ezen felmondás esetében a Bérlo részére a már megfizetett bérleti díj nem jár vissza.

2.) Bérleti szerződés hatálya

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérleményre közös megegyezéssel - a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel - **2025. szeptember 1. napjától kezdődően 2030. augusztus 31. napjáig** terjedő határozott, 5 éves időtartamra szerződést kötnek. Felek egyetértésben rögzítik és kifejezetten elismerik, hogy jelen bérleti szerződés hatályba lépése esetén a közöttük fennálló bérleti jogviszonyt jogfolytonosnak ismerik el.

3.) Bérleti díj megfizetése

3.1. Szerződő Felek a Bérlemény havi bérleti díját **2025. szeptember 1. napjától kezdődően 251 169,- Ft/hó + ÁFA, azaz kettőszázötvenegyezer-egyszázhatvankilenc forint / hónap + általános forgalmi adó összegben** határozzák meg, amely az irányadó bérleti díj 50%-os mérséklését jelenti. A bérleti díj összege minden év szeptember 1. napjától (első alkalommal 2026. szeptember 1. napjától) kezdődően az előző évi, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékének megfelelően emelkedik. Negatív infláció esetén az érintett tanévben, a bérleti díj változatlan marad.

Az inflációs emelés nem igényli a jelen szerződés módosítását, annak mértékét a Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal közli a Bérlo részére.

A Bérlo a bérleti díjon felül köteles megfizetni a Bérlemény üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatos közüzemi díjat és egyéb költséget.

3.2. *A Bérlo a bérleti díjat havonta előre, egy összegben köteles megfizetni. Az adott hónap bérleti díját tartalmazó számlát a Bérbeadó – nyolc napos fizetési határidővel – minden hónap 10. napjáig állítja ki.*

4.) Bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele

4.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy

- a) *Bérlo a 2025. szeptember 1. és 2025. szeptember 30. napja közötti időszakra esedékes bérleti díjat legkésőbb a szerződés aláírásáig maradéktalanul megfizesse a Bérbeadó részére, és*
- b) *a Bérlo a szerződés aláírásáig a Bérbeadó felé igazolja, hogy a Bérlemény közüzemi szolgáltatásai tekintetében nem rendelkezik lejárt tartozással, és*
- c) *a Bérlonek a Bérleménnyel kapcsolatban 2025. augusztus 31. napján a Bérbeadó felé ne legyen tartozása.*

4.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen pont szerinti bármely feltétel részben vagy egészben nem teljesül, úgy a jelen szerződés nem lép hatályba és a bérleti jogviszony 2025. augusztus 31. napjával - minden további intézkedés nélkül - megszűnik.

5.) Birtokbaadás

5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény jelenleg is a Bérelő birtokában van, így – a jelen szerződés hatályba lépése esetében – külön birtokba adásra nem kerül sor.

5.2. Amennyiben a Bérelő a Bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményt szerződésszerűen nem adja vissza a Bérbeadó részére, úgy a Bérelő már most feljogosítja a Bérbeadót arra, hogy a Bérleményt zárcserével birtokba vegye és zálogjogát gyakorolja a Bérleményben lévő ingóságok felett.

Amennyiben a Bérbeadó, Bérelő önkéntes jogkövetésének elmulasztása folytán, kénytelen a Bérleményt zárcserével birtokba venni és abban ingóságok maradnak vissza, úgy Bérbeadó

a) azok 30 napon belüli elszállítására felhívja Bérleőt és a határidő eredménytelen elteltével az ingóságok hulladékként elszállításával a Bérleményt lomtalanítja, vagy

b) azok felett törvényes zálogjogát gyakorolja.

5.3. A Bérbeadó teljesen szabadon dönthet arról, hogy az ingóságokat lomtalanítja, illetve azokon törvényes zálogjogát gyakorolja, választását a Bérelő - akinek többszörösen jogellenes mulasztása miatt áll elő az a helyzet, hogy Bérlemény kiürítés hiányában nem hasznosítható - köteles tudomásul venni. Bérbeadónak a zárcserével és az ingóságok lomtalanításával, illetve az ingóságok feletti zálogjog gyakorlásával összefüggésben felmerült valamennyi költségét, kárát a Bérelő tartozik viselni.

A Bérelő a zálogjogtól függetlenül köteles megtéríteni minden olyan költséget, mely a Bérbeadónál felmerült a Bérlemény használatra alkalmas állapotba hozatalával kapcsolatban.

5.4 Az 5.2-5.3. pontban foglaltakat abban az esetben is alkalmazni kell, ha a jelen szerződés a 4./ pontban foglaltaknak megfelelően nem lép hatályba.

6.) Kártérítés

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérleőt a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetében semmilyen kártérítési, kártalanítási vagy egyéb megtérítési igény nem illeti meg. A Bérelő a bérleti jogviszonnyal és annak megszűnésével kapcsolatban, a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat, más ingatlanban történő elhelyezést nem igényelhet.

7.) Szavatosság

7.1. A Bérbeadó az Ingatlan műszaki állapotáért és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáért nem vállal szavatosságot és nem vállal semmiféle felelősséget. A Bérbeadó az Ingatlan műszaki állapotából eredő vagy az azzal összefüggő károkért való felelősségét kifejezetten kizárja.

Az Ingatlan műszaki állapotából eredő vagy az azzal összefüggő minden kárért a Bérleőt terheli a felelősség, azokért a Bérelő köteles helytállni.

7.2. A Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy a Bérbeadó felé lejárt köztartozással vagy más lejárt tartozással nem rendelkezik.

7.3 A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleménnyel kapcsolatban lejárt közüzemi tartozása nincs.

8.) Bérleményt érintő műszaki beavatkozásra, átalakításra, fejlesztésre, felújításra, egyéb beruházásra vonatkozó tájékoztatási és elszámolási szabályok

8.1. A Bérbeadót a jelen szerződés időtartama alatt, az Ingatlannal kapcsolatban semmiféle műszaki beavatkozási kötelezettség nem terheli. Amennyiben bármilyen műszaki beavatkozás szükségessége merül fel, úgy azt a Bérlőnek a saját költségén kell elvégeznie.

8.2. A Bérlő a Bérleményben kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet átalakítást, fejlesztést, felújítást vagy egyéb más beruházást. Ezen tevékenységeket a Bérlő hozzájárulás esetében is csak a saját költségére és a saját kockázatára végezheti, azokkal kapcsolatban a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt sem támaszthat. A Bérlő által saját forrásból a Bérlemény vonatkozásában kivitelezett minden olyan értéknövelő beruházás a beruházás elvégzésének időpontjától kezdődően a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi, nem keletkeztet közös tulajdont, arra a Bérlő, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnése esetén – semmilyen jogcímen – nem tarthat igényt. Az előzetes hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás esetén a Bérbeadó saját elhatározása szerint dönthet annak tulajdonba vételéről, vagy elbontásáról.

8.3. A Bérlő köteles a Bérbeadót minden, a Bérleményt érintő értéknövelő beruházásról, annak megkezdése előtt legalább 30 nappal értesíteni írásban, és a beruházás megvalósítását követően a beruházás értékéről, jellegéről, műszaki tartalmáról és a befejezés időpontjáról írásos összefoglalót benyújtani. Az értéknövelő beruházás befejezését követő 30 napon belül a Szerződő Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amely rögzíti az értéknövelő beruházás befejezésének tényét, értékét és műszaki paramétereit. Az értéknövelő beruházás ez alapján a dokumentáció alapján kerül a Bérbeadó könyveiben kimutatásra, illetőleg elszámolásra. A Bérbeadó a beruházást jegyzőkönyv szerinti értéken, az értéknövelő beruházás befejezését követő negyedév végéig jogosult könyveiben aktiválni, illetve nyilvántartásba venni. A Bérlő a szükséges dokumentumokat (számlák, költségvetés, leírás stb.) köteles a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

9.) Bérlői kötelező vagyon- és felelősségbiztosítás

9.1. A Bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy az ingatlanban keletkezett bármely károsodás helyreállítása a Bérlő feladatát képezi, melyet köteles haladéktalanul a saját költségén elvégezni.

9.2. Bérlő köteles vagyonbiztosítást kötni és rendben tartani az ingatlanrészhez tartozó területeket.

9.3. A Bérlő köteles a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt felelősségbiztosítást kötni a Bérlő által harmadik személyeknek a Bérlemény használatával összefüggésben okozott károk megtérítése érdekében.

9.4. Köteles a bérleti jogviszony létesítését megelőzően a vagyon- és felelősségbiztosítás meglétét írásban a Bérbeadó felé igazolni.

10.) Felmondás

A Bérbeadó a jelen szerződést a határozott időtartam lejártá előtt a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig írásban, rendkívüli felmondással felmondhatja, ha a Bérlő írásbeli felhívás ellenére nem tesz eleget a bérleti díj, a közüzemi díjak, a kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettségei megfizetésére vonatkozó kötelezettségének. Az írásbeli felhívásban a Bérbeadó a hátralékos fizetési kötelezettség teljesítésére 8 (nyolc) napos póthatáridőt tűz. A póthatáridő a felhívás közlését (közöltnek minősülését) követő napon kezdődik. A jelen pont szerinti

felmondási jogával a Bérbeadó a póthatáridő elteltét követő naptól élhet.

11.) Pénzügytechnikai, elszámolási és műszaki feladatok

A jelen szerződéssel kapcsolatos pénzügytechnikai, elszámolási és műszaki feladatokat a Bérbeadó megbízásából Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Gazdasági Intézménye teljesíti.

12.) Bérlő átlátható szervezeti minősége és az abból eredő speciális szabályok

12.1. A Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A Bérlő vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja; a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

12.2. Jelen szerződést a Bérbeadó az Nvtv. 11. § (12) bekezdése alapján kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a fenti b) pontban meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető, rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

13.) Kézbesítési szabályok

Szerződő Feleknek a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatai csak írásban érvényesek, azokat a másik féllel bizonyítható módon kell közölni.

Szabályszerű közlésnek minősül az is, ha a tértivevényes levél a címzett jelen szerződésben megadott székhelyén bármely oknál fogva egymást követő két alkalommal nem volt kézbesíthető azzal, hogy ebben az esetben a közlés napjának a második postára adást követő 5. (ötödik) napot kell tekinteni.

A Bérbeadó részéről az is szabályszerű közlésnek minősül, ha a küldeményt a Bérbeadó a Bérlő részére a Bérlő címeire küldi meg és azt ott bárki átveszi.

14.) Egyéb rendelkezések

14.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

14.2. Szerződő Felek képviselői jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelő helybenhagyólag aláírták.

14.3. Bérbeadó nevében a jelen szerződés aláírására Bedő Katalin, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Alpolgármestere jogosult.

Budapest, 2025. augusztus ...

.....
Bérlő
TEHETSÉGES "MÁS
FOGYATÉKOSOKÉRT"
Oktatási Alapítvány
Berezvay Erika a Kuratórium
elnöke

.....
Bérbeadó
Budapest Főváros IV. kerület
Újpest Önkormányzata
Bedő Katalin
alpolgármester

Jogi szempontú ellenőrzés:

Dátum: 2025.

Név:

Aláírás:

Szakmai szempontból ellenjegyzem:

Dátum: 2025.

Név:

Aláírás:

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

Dátum: 2025.

Név:

Aláírás:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dátum: 2025.

Név:

Aláírás: