

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest II. ker. Mechwart liget 1., KSH törzsszáma: 15735650-8411-321-01 , adószáma: 15735650-2-41, képviselőjében: Dr. Láng Zsolt polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről **Esztergom-Budapesti Főegyházmegye Egyházmegyei Katolikus Iskolai Főhatóság** (székhelye: 1035 Budapest, Kórház u. 37., képviseli: Snell György igazgató) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

között Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat /2012. (. .) képviselő-testületi határozata alapján, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1) A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig 2012. augusztus 26. napjától kezdődő határozott időre, azaz 2013. június 30. napjáig terjedő időtartamra bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező, a 10952/7 hrsz. alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint 1021 Budapest, Budakeszi út 13. szám alatt, természetben 1021 Budapest, Labanc utca 2. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű ingatlant – annak teljes területét, az épületet és a kertet is beleértve (a továbbiakban: bérlemény) oktatási-nevelési célra.
- 2) Szerződő Felek a bérleti díj összegét havonta 385.875,- Ft, azaz – Háromszáznolcvanötezer-nyolcszázhetvenöt forint + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti Áfa összegben határozzák meg.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő 2012. augusztus 26. napjától kezdődően köteles bérleti díjat fizetni a Bérbeadó részére. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 2012. augusztus 26. – 2012. november 30. közötti időszakra esedékes bérleti díjat, melynek összege 1.235.877,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti Áfa, a Bérlő 2012. november 5. napjáig köteles átutalással megfizetni a Bérbeadó RAIFFEISEN Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00201761-00100004 számú költségvetési elszámolási számlájára.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy 2012. december hónaptól a bérlő a bérleti díjat előre esedékesen, a tárgy hó 5. napjáig köteles a Bérbeadó RAIFFEISEN Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00201761-00100004 számú költségvetési elszámolási számlájára átutalással megfizetni. A számla Bérbeadó általi kiállításának, vagy a számla kézbesítésének elmaradása nem érinti a Bérlő bérleti díjfizetési kötelezettsége esedékességét.

A Bérlő késedelmes fizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű évi késedelmi kamatot köteles fizetni Bérbeadónak a késedelem idejére.

- 3) Ha a Bérlő súlyos szerződésszegést követ el, így a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a bérleményt rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, a Bérbeadó jogosult a szerződés felmondására a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló

Snell György

1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. és 25. §-ai – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.

Súlyos szerződésszegésnek minősül továbbá különösen a bérlemény nem oktatási-nevelési célra történő használata, és a bérlemény használatának harmadik személy részére történő átengedése, melynek jogkövetkezménye szintén a rendkívüli felmondás jogának gyakorlása a Bérbeadó részéről. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény használatba adása a bérleményben működő, a Bérelő fenntartásában álló oktatási-nevelési intézmény, a Hajnalcsillag Katolikus Óvoda (címe: 1021 Budapest, Labanc utca 2., adószáma: 18108093- 2 – 41, bírósági nyilvántartási száma: Pk 60035/1995/2) (a továbbiakban: Óvoda) részére kivételt képez a fenti tilalom alól.

- 4) A Bérelő előadja, hogy a korábbi (2002. augusztusban kelt és 2005. június 30. napján módosított) bérleti szerződés 5. és 6. pontjában foglalt kötelezettségének – miszerint a közmuhszolgáltatók fogyasztásmérőit saját nevére írhatja 90 napon belül és a szemétszállításra önálló szerződést köt - maradéktalanul eleget tett, az Óvoda rendelkezik a megkötött szerződésekkel.
- 5) Szerződő Felek rögzítik, hogy a közmuhszámlák kiegyenlítése a továbbiakban is a Bérelő, illetőleg az Óvoda kötelezettsége.
- 6) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérelő kötelezettsége, hogy gondoskodjon a bérlemény tulajdon-, és tűzvédelméről, az általa használt területen a gondnoki feladatok ellátásáról, ideértve az épület előtti járdaszakaszok nyári-téli tisztántartását is, valamint a Bérelő által szükségesnek tartott, valamint az általa végzett tevékenységhez vagy egyébként szükséges karbantartási és felújítási munkálatoknak a Bérelő saját költségén és kockázatára történő elvégzéséről azzal, hogy az elvégzett munkák tekintetében semmiféle költségtérítésre vagy bérbeszámításra, bérelengedésre nem tarthat igényt, vagy egyéb jogot – tulajdoni igényt - sem formálhat és bármilyen munkálatok elvégzéséhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni

A Szerződő Felek a bérleti jogviszony rövid lejáratú időtartamára tekintettel megállapodnak abban, hogy a Bérelő a bérlemény tekintetében a rendes használat mellett felmerülő karbantartási és felújítási kötelezettségen túl egyéb beruházás eszközzésére és költségei viselésére nem kötelezhető.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az épület tartó és tetőszerkezetének karbantartásáról, állagának megóvásáról, az épület központi berendezéseinek, alkotórészeinek állandó üzemképes állapotáról a Bérbeadó köteles saját költségén gondoskodni. A Bérelő vállalja, hogy amennyiben valamely, a Bérbeadót terhelő munkálat szükségessége merül fel, úgy erről a Bérbeadót tájékoztatja.

- 7) Bérbeadó szavatosságot vállal a bérlemény Bérelő által történő zavartalan használatáért, illetve szavatolja, hogy harmadik személynek a bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a Bérelő bérleti jogának rendeltetésszerű gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja.
- 8) A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadói szavatosság a Bérelő által a bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a Bérelő felelős.

- 9) Szerződő felek rögzítik, hogy Bérelő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 10) A Bérbeadó az épületre vonatkozó, jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolatát a szerződés megkötését megelőzően az új Bérelőnek bemutatta, és a szerződés megkötésével egyidejűleg azt átadta.
- 11) A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményt albérletbe vagy más jogcímen használatba nem adhatja. A Bérbeadó ugyanakkor a jelen szerződés aláírásával is hozzájárulását adja, hogy a Bérelő a Bérleményt, az abban működő Óvoda tényleges használatába adja. Abban az esetben, ha a jelen szerződésben a Bérelő számára meghatározott valamely kötelezettséget közvetlenül az Óvoda teljesít, ezt úgy kell tekinteni, mintha a kötelezettséget a Bérelő szerződésszerűen teljesítette volna.
- 12) A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek megszerzése a Bérelő kötelezettsége.
- 13) Bérelő tudomásul veszi, hogy a tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján köteles gondoskodni az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről szóló 1995. évi XLII. tv., és a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 14) Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan előtti járdaszakaszt tisztán tartja, és a hulladékot eltávolítja a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM - EÜM sz. együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 15) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben írásbeli nyilatkozatot intéznek a Felek egymás felé, akkor azt a Szerződő Felek részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt címükre kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Ha a Bérelő a küldeményt nem veszi át, azaz azt a posta „az átvételt megtagadta”, „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött”, vagy „ismeretlen” jelzéssel kézbesíti vissza, azt a visszakézbesítés napján kézbesítettnek kell tekinteni, és a Szerződő Felek jelen megállapodása alapján a küldeményben lévő írásbeli nyilatkozathoz fűződő joghatályok beállnak.
- 16) A 15) pontban foglaltakkal megegyezően a szerződő Felek rögzítik, hogy a fizetési felszólítás, illetve a felmondás megküldése esetén, ha a fizetési felszólítás - illetve felmondás - nem kerül átvételre, azaz „az átvételt megtagadta”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a tértivevény, a visszaérkezés időpontjában kell kézbesítettnek tekinteni a felszólítást, és az Ltv. 25.§-ában meghatározott, a felmondás megküldésére irányadó nyolc napos határidőt megelőző, a Bérelő teljesítésére nyitva álló „első” nyolc napos határidő ekkor kezdődik. A felmondás tehát akkor szabályos, ha a visszaérkezés időpontjától számított nyolc napon belül a Bérelő nem fizeti meg a tartozását, és az azt követő nyolc napon belül kerül sor a felmondás megküldésére.
- 17) A Bérelő jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül, legkésőbb 2013. július 8. napjáig a bérleményt a rendes elhasználódást nem számítva a jelen szerződés megkötésekor fennálló, de kiürített állapotban köteles a Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyvvel visszaadni. A Bérelő jogosult a bérleményből elvinni minden ingóságot, és azokat az általa a bérlemény területén használt, illetve beépített eszközöket,



berendezéseket, amelyek nem képezik a bérlemény alkotórészét. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt, vagy helyiséget, vagy kártalanítást biztosítani.


- 18) A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor a 17) pontban meghatározottak szerint nem adja át a Bérbeadónak, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő 9. naptól a bérlemény jogcím nélküli használójává válik. A használót a jogcím nélküli használat kezdetétől a kiürítés napjáig a használati díjon felül késedelmi kötbér-fizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke 50 000 Ft/nap. A fentiekben túl a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 1994. évi LIII. törvény 183/A. § (1) bekezdéséről, mely szerint a Bérbeadó a határozott időre kötött nem lakás céljára szolgáló helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti a Vht. 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt és arról, hogy ezen eljárás alkalmazásával fogja kérni a bérlemény kiürítését, ha annak kiürítése a jelen szerződésben meghatározott határozott idő lejártakor nem történik meg. A jogcím nélküli használat esetén a felszámított díj tekintetében a Felek a 34/2004. (X. 13.) Önk. rendelet 38. §-a rendelkezései szerinti használati díjban állapodnak meg.
- 19) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés módosítására – kivéve a jogcím nélküli használat díjának felszámítását - kizárólag írásban kerülhet sor.
- 20) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a jelen négy oldalból álló szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2012. augusztus napján

Budapest, 2012. augusztus 27. napján

.....
Dr. Láng Zsolt
 polgármester
 Budapest Főváros
 II. kerületi Önkormányzat
 Bérbeadó

.....

Snell György
 igazgató
 Esztergom-Budapesti Főegyházmegyei
 Katolikus Iskolai Főhatóság
 Bérlő

