



Veresegyház Város Polgármestere


2112 Veresegyház, Fő út 35. 28 – 588-600 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. március 29-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház belterület 25 hrsz-ú ingatlan, valamint a 24/3 hrsz-ú ingatlanból 929 nm bérbeadása a Dunakeszi Tankerületi Központ részére

Készítette: Balogh Ildikó igazgatási ügyintéző

Látta:  Cserhádi Ferenc alpolgármester

Ellenjegyzi:  Garai Tamás jegyző

Tárgyalta: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges

**Előterjesztés
Képviselő-testületi ülésre**

Tárgy: Veresegyház belterület 25 hrsz-ú ingatlan, valamint a 24/3 hrsz-ú ingatlanból 929 nm bérbeadása a Dunakeszi Tankerületi Központ részére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dunakeszi Tankerületi Központ fenntartói jogkörében eljárva a Veresegyházi Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény (OM száma: 200121, székhelye: 2112 Veresegyház, Újiskola utca 15.) autizmus spektrumzavarral küzdő sajátos nevelési igényű tanulók számára önálló tanulócsoporthoz indítására átszervezést kezdeményezett.

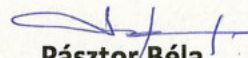
A Dunakeszi Tankerületi Központban tartozó 3 járásban az autista tanulók száma igen magas: 59 fő (3 fő autista és értelmi fogyatékos), szükséges a speciális keretek közötti oktatásuk megszervezése. Az intézmény szakmai alapidokumentuma lehetőséget biztosít a feladat ellátására. A csoport elindításához szükséges tanterem és fejlesztő helyiségek kialakítása. Ezért kerül sor a Veresegyház Újiskola utca 17. címen szereplő épület valamint a mellette lévő Veresegyház, Újiskola utca 19. alatti telekből 929 nm játszódudvarkénti bérbeadására a Tankerület részére nettó 150.000.-Ft/hó összegért. (Szerződés tervezete az 1. sz. mellékletben található.)

A bérleményeket az intézmény 2018. április 1. napjával veszi használatba.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet fentiek megvitatására és a határozati javaslat elfogadására!

Veresegyház, 2018. március 27.

Tisztelettel:


Pásztor Béla
polgármester

Határozati javaslat

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dunakeszi Tankerületi Központtal bérleti szerződést köt arra vonatkozóan, hogy a Dunakeszi Tankerületi Központ által működtetett Veresegyházi Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény (OM száma: 200121, székhelye: 2112 Veresegyház, Újiskola utca 15.) az Önkormányzat tulajdonát képező, Veresegyház, Újiskola utca 17. címen szereplő épületben autizmus spektrumzavarral küzdő sajátos nevelési igényű tanulók nevelésére helyet biztosítson, valamint a mellette lévő, Önkormányzat tulajdonát képező, Veresegyház, Újiskola utca 19. alatti telekből 929 nm-t játszóudvarként hasznosítson.
- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti szerződést aláírja és továbbítsa a Dunakeszi Tankerületi Központ igazgatójához.

Határidő: 2018. április 1.

Felelős: Pásztor Béla polgármester

1.sz. melléklet

Szerz. sz.: ____/2018
Ikt. sz.: ____/2018**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS,**

amely létrejött egyrészről:

Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 41. §-a szerint: Pásztor Béla polgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Jáger Ágnes pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), - továbbiakban: **Bérbeadó**-, másrészről:

Dunakeszi Tankerületi Központ (székhelye: 2120 Dunakeszi, Állomás sétány 4., képviseli: Eich László tankerületi igazgató, adóigazgatási azonosító száma: 15835066-2-13, Előirányzat-felhasználási keretszámla száma: Magyar Államkincstár 10032000-00336640-00000000, ÁHTI azonosítója: 361606, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 835068, KSH statisztikai számjele: 15835066-8412-312-13, képviseli: Eich László tankerületi igazgató önálló képviseleti joggal), továbbiakban: **Bérlő** - között az alábbi feltételekkel:

- 1.) **Bérbeadó kizárólagos önkormányzati üzleti vagyonát és tulajdonát képezi** a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett **Veresegyház belterület 25 hrsz-ú** ingatlanon épített (természetben: **2112 Veresegyház, Újiskola utca 17.** szám alatt található) telek és épület (a továbbiakban: Bérlemény). A Bérlemény a művelési ág változása (kivett irodaépület) iránti eljárás eredményeként a Bérbeadó 178/2017. (XI.24.) Kt. számú határozata és a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt 64208/2017.11.29. ügyszámú határozata alapján kivett irodaépület.

A Bérbeadó tulajdonát képezi továbbá a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett **Veresegyház belterület 24/3. hrsz-ú** beépítetlen terület művelési ágú **ingatlan** (természetben: Veresegyház, Újiskola u. 19. sz.), amelyből 929 nm terület szintén a bérleti szerződés tárgyát képezi, abból a célból, hogy azt a Bérlő játszóudvarként hasznosítsa.

Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvt.) 16. § (1) bekezdés l) pontja, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján a Bérlemény határozatlan ideig tartó használatának jogát Bérlőnek átengedi, Bérlő pedig a Bérleményt köteles birtokba venni és az időleges használatért bérleti díjat fizetni. Bérbeadó a Bérleményt Veresegyház Város Önkormányzata Képviselőtestületének többször módosított 22/2011. (IX.21.) ÖR számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÖR) 7. § (1) bekezdés a) alpontjában foglaltak szerint pályázaton kívül engedi át Bérlő határozatlan ideig tartó, kizárólagos használatába.

- 2.) Bérbeadó az 1. pontban körülírt Bérleményt a 2016. évi CXXXVI. törvény 24. § d) pontja által módosított, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 4. § 1. pontjában, az Nkt. 22. § (2) bekezdésében és az Nkt. 74. §-ában foglalt köznevelési állami alapszabályok biztosításával kapcsolatosan a jelen bérleti szerződés keretein belül **az állami köznevelési alapszabályok megvalósítása érdekében** Bérlőnek bérbe adja, Bérlő pedig köznevelési alapszabályok végzése céljából bérbe veszi a Bérleményt. Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen bérleti szerződést indokolási kötelezettség nélkül bármelyik Fél felmondással a tanév végére (Nkt. 4. § 30. pont) megszüntetheti kilencven (90) napos felmondási idő mellett. A Bérlő a szerződés bármely okból való megszűnése esetén csereingatlanra, cserehelyiségre nem jogosult. Bérlő a Bérleményt rendeltetésszerűen köteles használni, s felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

Bérlő a Bérleményt az ÖR 8. § (5) bekezdése szerint sem ingyenesen, sem ellenérték fejében albérletbe vagy használatba másnak nem adhatja.

- 3.) **A jelen bérleti szerződés 2018. év február hónap 01. napjától határozatlan ideig tart.** Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen bérleti szerződést indokolási kötelezettség nélkül bármelyik Fél felmondással a tanév végére (Nkt. 4. § 30. pont) megszüntetheti kilencven (90) napos felmondási idő mellett.

- 4.) A Bérlemény bérleti díja - a **2018. év** vonatkozásában nettó **150.000,-Ft/hó**. **Felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat minden év január 1-jét követően az előző évre vonatkozó, a KSH által kiadott, inflációs rátának megfelelő mértékben jogosult **Bérbeadó** megemelni. Bérleti díjat – **Bérbeadó által kibocsátott, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti számla alapján - Bérő minden hónap 5. napjáig egyösszegben, banki átutalással, előre** tartozik megfizetni **Bérbeadó** részére. A jogügylet jelenleg tárgyi adómentes, ezért a bérleti díj ÁFA-t nem tartalmaz. Amennyiben a jogügylet bármikor ÁFA-kötelessé válik, akkor az aktuális bérleti díj az ÁFA összegével növelten kerül megállapításra. Késedelmes fizetés esetén a Bérő a késedelem tartamára a késedelmes összeg után a Ptk. 6:155. §-a szerint meghatározott mértékű késedelmi kamat és a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény 3. §-a szerinti mértékű behajtási költségátalány fizetésére köteles.
- 5.) Amennyiben Bérő a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad – és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti -, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 6.) A Bérő a Bérleményt megtekintette, azt ismeri. Megállapodnak a Felek, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlan állagmegóvásáról, tisztántartásáról, gondozásáról a Bérő köteles gondoskodni. A Bérő köteles a Bérlemény használata során valamennyi hatósági (tűzrendészeti, rendőrhatalósági, munkavédelmi, balesetvédelmi, környezetvédelmi stb.) előírást betartani, betartatni.

A Felek megállapodnak abban is, hogy a bérlet tárgyát képező Bérleménnyel kapcsolatban valamennyi közüzemi díj, rezszi jellegű költség, így különösen a víz- és csatornadíj, a villamos energia, gáz és a személyszállítás díja a Bérőt terheli. A Felek megállapodnak abban, hogy a rezsizaj fizetési kötelezettséget a Bérő akként jogosult és egyben köteles teljesíteni, hogy a rezsizaj szolgáltatásokra a saját nevében köt szerződéseket.

- 7.) **Felek rögzítik, hogy a Bérő már 2018. év február hónap 01. napján a Bérlemény birtokában van: a Bérlemény kulcsai a Bérő részére ezen a napon kerültek átadásra. Amennyiben a jelen bérleti szerződés bármely okból való megszűnése esetén a Bérő késedelembe esik a Bérlemény birtokának visszaadása vonatkozásában, úgy a késedelem tartamára a bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díj fizetésére köteles és ebben az esetben a Bérbeadót semmilyen megtérítési kötelezettség nem terheli a Bérő által elvégzett esetleges hasznos beruházások vonatkozásában.** A jelen helyiségbérleti szerződés időtartama alatt Bérőt terheli a Bérlemény berendezéseinek meghibásodásai kijavításának kötelezettsége. Bérő kötelezettsége kiterjed minden olyan Bérleményen belüli meghibásodásra, ami nem az épület szerkezetét érinti. A megsemmisült berendezési tárgyakat a Bérő saját költségen pótolja. A Bérlemény birtokát a Bérőnek olyan állapotban kell visszaszolgáltatni a Bérbeadónak, hogy bármilyen külön beruházás nélkül ismét használható legyen (azaz Bérőnek az elhasználódás nyomainak eltüntetéséhez a tisztasági festést, a sérülések javítását el kell végeznie).
- 8.) **A Bérő a fenti ingatlan állagának fenntartására, illetve rendeltetésszerű használata fenntartására a jelen helyiségbérlet időtartama alatt fordított szükséges és hasznos kiadásait a Bérbeadótól nem követelheti. Hasznos beruházásainak ellenértékét a Bérő a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnésekor akkor követelheti a Bérbeadótól, ha a beruházás eredményeképpen létrejövő dolog nem távolítható el az állag sérelme nélkül a Bérleményről és ezáltal a Bérbeadó a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnését követően gazdagodna.**
- 9.) A Bérő köteles a bérlemény állagát megóvni és azt a jó gazda gondosságával használni. Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérő vagy a Bérő alkalmazásában állók, illetve a Bérő tevékenységével összefüggésben tevékenykedő harmadik személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

Az épület megfelelő szerkezeti állagáért (falak, földem, tető) a Bérbeadó felel. A Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és egyéb központi berendezéseinek (központi fűtés gázkazánja, elektromos hálózat, vízvezeték hálózat) karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek Bérőt terhelik. Az épület belső karbantartásáról (festés, mázolás, fali kapcsolók, lámpatestek, radiátorok, csaptelepek, szifonok, lefolyók, zárok,) valamint az épület közüzemi díjainak fizetéséről,

helyiségeinek tisztántartásáról, hulladékszállításról Bérló gondoskodik. Bérló köteles a Bérleményben bekövetkezett hibákat a kijavításhoz szükséges legrövidebb idő alatt megjavítani.

- 10.) Bérló a bérlet tárgyára vonatkozóan köteles a saját tevékenységére előírt egészségügyi és tűzvédelmi követelményeknek megfelelni a tevékenysége végzése során.
- 11.) Bérló a bérlet ingatlanban átalakítási munkákat kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját költségére végezhet. Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy Bérló az átalakítási munkák költség- és anyagdíját, annak megtérítését Bérbeadótól nem követelheti.
- 12.) Bérló a bérleti szerződés aláírásakor 2 (kettő) havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót (óvadékot) fizet meg Bérbeadó részére a bérleti díjon felül. **Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy a kauciót a Bérló a jelen szerződés megkötését követő öt (5) napon belül fizeti meg Bérbeadónak a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10402991-49565452-57481014 pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára történő banki átutalással a Ptk.5:95. § (1) bekezdés a) pontja és a Ptk. 5:88. § b) pontja alapján.** A kaució a Bérló általi szerződésszegés biztosítékaul szolgál: legyen az akár fizetési, akár más szerződéses kötelezettség megszegése a jelen bérleti szerződés alapján.
- 13.) A jogviszony a szerződés időtartama alatt közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.
Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:
 - i. Bérló a Bérleményt nem az 1.) pont alatti táblázatban meghatározott tevékenységek biztosítására használja;
 - ii. Bérló a Bérleményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik félnek bérbe adja
 - iii. Bérló a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti.
 Bérló azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:
 - i. Bérbeadó nem biztosítja számára a bérlet ingatlan rendeltetésszerű használatát.
- 14.) Amennyiben az ingatlanbérleti jogviszony bérleti díj nem fizetése miatt szűnik meg és a Bérleményt Bérló önként nem adja át, azt Bérbeadó Bérló megkérdezése nélkül önként birtokba veheti.
- 15.) Bérló köteles az általa bevitt vagyontárgyaikra megfelelő vagyonszavatosságot kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani, továbbá a kötvény másolatát Bérbeadónak megküldeni. Felek abban is megállapodnak, hogy Bérló a tevékenységével harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére fedezetül köteles saját költségén egy jó hírű biztosító társasággal felelősségbiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani, és a biztosítások kötvényét Bérló köteles a Bérbeadónak megküldeni. Az épület felszerelési és berendezési tárgyai, illetve tartozékai által harmadik személyeknek okozott károkért Bérló akkor tartozik felelősséggel, ha a működtetés keretében a szokásos karbantartási és ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget.
- 16.) A bérleti szerződés lejártával - vagy felmondással való megszüntetés esetén, a felmondási idő lejártával - Bérló köteles a Bérleményt elhagyni, cserelakásra vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

Felek abban is megállapodnak, hogy a bérlet utolsó napján az ingatlan birtokának Bérló általi visszaszolgáltatásakor a Felek tételes írásbeli átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőóra-állásokat. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény birtokának átruházásakor Bérlónek a Bérleményben található berendezéseiről tételes írásbeli átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet kettő okirati tanúval is aláíratnak. A Bérlemény birtokának visszaszolgáltatása megtörténtét Felek kettő okirati tanú aláírásával ellátott írásbeli átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. A jelen helyiségbérleti szerződés időtartama alatt Bérlót terheli a berendezések meghibásodásai kijavításának kötelezettsége. Bérló kötelezettsége kiterjed minden olyan Bérleményen belüli meghibásodásra, ami nem az épület szerkezetét érinti.

A Bérbeadó a Bérló szükségtelen zavarása nélkül bármikor jogosult a használatot ellenőrizni.

17.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a továbbiakban a Ptk. és az Nvt. 16. § (1) bekezdés 1) pontja alapján a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.), valamint az ÖR és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) ÖR számú önkormányzati rendelet szabályait tekintik megfelelően irányadónak. Jelen szerződés a Bérbeadó Képviselőtestületének előzetes jóváhagyásával köthető meg.

18.) Jelen helyiségbérleti szerződést **Felek** elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Veresegyház, 2018.

.....
Veresegyház Város Önkormányzat
 képviseli
Pásztor Béla
 polgármester

pénzügyileg ellenjegyzem:

Kelt: Veresegyház, 2018.

.....
Dunakeszi Tankerületi Központ
 képviseli
Eich László
 tankerületi központ igazgató

pénzügyileg ellenjegyzem:

Kelt:, 2018.

.....
Önkormányzat
 Lakiné Szeker Tímea
 pénzügyi osztályvezető

.....
Tankerületi Központ
Tóthné Pataki Csilla
 gazdasági vezető

Ellenjegyzem:

Kelt: Veresegyház, 2018.

Ellenjegyzem:

Kelt:, 2018.

.....
 Garai Tamás József
 Veresegyház Város jegyzője

.....
 Tankerület által megbízott
ügyvéd