



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. február 27. sz. napirend
Tárgy: Javaslát a Práter utcai iskola és tornacsarnok pályázat útján történő bérbeadására	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> /NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>11601</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> <i>11602</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ <i>[Signature]</i>	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 178/2012. (V. 17.) számú határozat 4.) pontjában úgy döntött, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú, 5586 m² alapterületű iskolaépület kezelőjének 2012. augusztus 1. napjától a Kisfalu Kft-t jelöli ki.

A 16.) pontban a Képviselő-testület kifejezte azon szándékát, hogy az épületben továbbra is oktatási feladatot kíván ellátni.

Az iskolaépülethez közvetlenül csatlakozik a Corvin Tower Kft kizárólagos tulajdonában álló, 36374/0/A/23 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. szám alatti, 2. emeleti, 583 m² alapterületű egyéb helyiség, az iskola tornacsarnoka. A helyiség a korábban Budapest VIII., Vajdahunyad u. 33. számon nyilvántartott telken került felépítésre, ám a telek egyesítések során, az ingatlan hivatalos címe, Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. szám lett.

ÉRKEZETT

2013 FEBR 22

1

[Signature]

Az iskolaépületben – a többi iskolához hasonlóan – világításkorszerűsítési és fűtéskorszerűsítési munkálatokat végzett el az Önkormányzat, amelyekre vonatkozóan a világítás tekintetében a Szemüknfénye program keretében a Caminus Zrt-vel kötött megállapodást. A megállapodás alapján 15 év alatt teljesíti az Önkormányzat a beruházás során felmerült költségek megfizetését. A teljes beruházásból a Práter utcai iskola épületre a 2013. évben bruttó 2.074.804,- Ft a Caminus Zrt részére teljesítendő. Az iskolaépület bérbeadása során az Önkormányzat ezt a költségeket a bérlőre terheli át az alábbiak kikötése mellett. Az összeget a bérleti díjjal azonos módon, a kiállított számla alapján kell megfizetnie a bérlőnek, továbbá kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a berendezéseket nem módosítja, építi át, cseréli le, valamint a gázt az RFV Józsefváros Kft-n keresztül szerzi be. A fűtési rendszer korszerűsítés költségét a több éve zajló szerződés keretében az Önkormányzat nem kívánja a bérlőre áthárítani.

Az iskolaépülethez kapcsolódik a Corvin Towers Kft tulajdonában álló ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleten elhelyezkedő egyéb helyiség megjelölésű ingatlan.

A tornacsarnok jogi helyzete

A tornacsarnok a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft és a Corvin Retail Kft jogutódja, a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Kft tulajdonában álló épület komplexumban helyezkedik el. A Corvin Sétány Program keretén belül a befektető partner a Vajdahunyad u. 33. szám alatti ingatlan megvásárlásakor vállalta a tornacsarnok szerkezetkész állapotban történő megépítését. A konstrukció szerint az Önkormányzat a tornacsarnokra 50 évre szóló hasznélvezeti jogot kap. Az Önkormányzat a Práter utcai iskola 2011. évi felújítása során alakította ki az elkészült szerkezetkész épületrészben a tornacsarnokot, amit eddig az általános iskola használt.

A hasznélvezeti jogról szóló megállapodás aláírásra került, tulajdonos által megküldött dokumentumok alapján a Földhivatal részére benyújtásra került.

A tornacsarnokot is magába foglaló épület társasház alapítása 2012 decemberében megtörtént. A tornacsarnok az alapító okiratban Épületrész megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség. A tulajdoni lap tanúsága az előterjesztés készítésének időpontjában 58.603e EUR és 3.120e EUR erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint 2017. január 19-ig vételi jog került bejegyzésre az UniCredit Bank Zrt. és a CIB bank Zrt. javára. A hasznélvezeti jogot alapító szerződés-tervezet alapján a hasznélvezeti jog biztosításához a jogosult hozzájárult.

Az épületrész tornacsarnokként való használatához nem szükséges külön használatba vételi, és a működési engedély. Az Építésügyi Iroda a 08-108/33/2010. és 08-295/63/2009. számú határozataival a Corvin Towers Kft részére raktár céljára adott használatbavételi engedélyt. Az ingatlanra vonatkozó működési engedéllyel a tulajdonos rendelkezik. A tornacsarnokból a Corvin Bevásárlóközpont felé nyíló vészkijárat ajtókulcsával az Önkormányzat nem rendelkezik. A kulcs átadására vonatkozó megállapodás elkészítése az előterjesztés elkészítésének időpontjában folyamatban van a tulajdonos és az Önkormányzat között.

Az épület és a tornacsarnok bérbeadására nem terjed ki az 1993. évi LXXVIII. tv (Lakástörvény), és a 17/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet hatálya a következők miatt:

- az iskolaépület nem lakóépületben elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség, hanem önálló nem lakóépület
- a tornacsarnok pedig nem áll az Önkormányzat tulajdonában.

A bérbeadás a Ptk, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, valamint az 59/2011. (XI. 07.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet 2. § (8) bekezdés, 6. § és 7. § paragrafusainak rendelkezései alapján történik. A bérleti díj meghatározására a rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat 7. és 8. pontjának, valamint a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozatának 29. pontjának figyelembe vétele javasolt, mert felépítményes ingatlanra vonatkozó bérleti díj meghatározására nem került sor. Az óvadék előírására a rendelet 13. § (2) bekezdésének rendelkezései alapján kerül sor. A bérleti szerződés megkötésére a rendelet 15. § (2) bekezdése alapján lehet megkötni, a bérlet a rendelet 15. § (4) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésére, és a bérleti szerződés egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítésére kötelezett.

A bérbeszámítás során figyelembe vehető beruházások meghatározására a Lakástörvény 13-17. §-ainak alkalmazását javasoljuk.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-án, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önk. rendelet 16.§ a) pontján alapul, mivel az ingatlan értéke meghaladja a 100 MFt-ot.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 36381 hrsz-ú, Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti iskolaépület forgalmi értéke az Euro-Immo Expert Kft által, 2012. október 3-án készített, és Gódor László független szakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján 509.000.000,- Ft. A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának 7. pontja alapján – tekintettel arra, hogy az ingatlan 2012. július óta nem került bérbeadás útján hasznosításra – a bérleti díj alapján a forgalmi érték 80 %-a, azaz 407.200.000,- Ft képezi. A 8. pont alapján az oktatási tevékenységhez 6 %-os szorzó tartozik, így a havi bérleti díj 2.036.000,- Ft/hónap + Áfa. A Képviselő-testület 428/2012. (VII. 06.) számú határozatának 29. pontja alapján a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-a képezi, mivel az ingatlan korábban még nem került pályázatra.

A Corvin Towers Kft tulajdonában álló 36374/0/A/23 hrsz-ú, Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti egyéb helyiség megnevezésű haszonélvezeti jogának értéke a haszonélvezeti jogot alapító szerződés alapján 107.700.000,- Ft. A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának 7. pontja alapján – tekintettel arra, hogy a helyiség 2012. július óta nem került bérbeadás útján hasznosításra – a bérleti díj alapján a forgalmi érték 80 %-a, azaz 86.160.000,- Ft képezi. A 8. pont alapján a sport tevékenységhez 6 %-os szorzó tartozik, így a havi bérleti díj 430.800,- Ft/hónap + Áfa. A Képviselő-testület 428/2012. (VII. 06.) számú határozatának 29. pontja alapján a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-a képezi, mivel az ingatlan korábban még nem került pályázatra.

Összesen: 2.466.800,- Ft/hónap + Áfa.

Tekintettel az iskolaépület speciális esetére javasolt az alábbiak rögzítése:

- befogadás, albérletbe adás,
- bérbeszámítás,
- bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése a bérleti jogviszony időtartama alatt.

1.) Befogadás, albérletbe adás:

Nem minősül befogadásnak, albérletbe adásnak:

- az iskolaépület egy-egy helyiségének alkalmi bérbeadása (pl.: közgyűlések helyszínének biztosítása, sport rendezvények helyszínének biztosítása)
- az iskolai étkeztetés biztosítása (büfé, étkező)

Befogadásnak, albérletbe adásnak minősül:

- ha a bérlő a tevékenységével nem összefüggő személy, szervezetet, gazdasági társaság részére biztosít, a tevékenységéhez szükséges helyszínt (pl.: nyelviskola)
- ha a foglaltság időtartama 1 hónapban meghaladja a 100 órát.

2.) Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése a bérleti jogviszony időtartama alatt:

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, úgy további 1 évre eső bérleti díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, beruházásainak megtérítésére nem jogosult.

A bérbeszámítással kapcsolatban az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a későbbiekben döntsön a bérlő által elvégezni kívánt kötelezettségek (pl.: felújítás) elszámolása tekintetében.

Bármely oktatási intézmény 2013. évben történő beindításához már májusban engedélyekkel kell rendelkeznie a bérlőnek. Figyelembe véve, hogy a pályázat eredményes lebonyolítása az Önkormányzatnak gazdasági szempontból fontos érdeke, ezért javasolt, hogy ez esetben az Önkormányzat a pályázati felhívásban megjelölt minimális bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlatot is elfogadhasson a benyújtott ajánlatok alapján, amennyiben azok között nincs a minimális bérleti díjat elérő ajánlat.

Ehhez szükséges, hogy a Képviselő-testület döntsön arról, hogy az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatáról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozat 29. pontjában foglaltaktól eltérően ne minimális bérleti díjat, hanem kiinduló bérleti díjat határozzon meg.

Fentiek alapján a minimális bérleti díjat 1.500.000,- Ft/hó + Áfa összegben javasoljuk elfogadni.

A bérleti jogviszony javasolt időtartama 15 év, amely az előterjesztés készítésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint egy alkalommal 5 évre meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására a meghosszabbítás időpontjában hatályos jogszabályok alapján kerülhet sor.

Javasoljuk, hogy a bérlő telephely használatához a bérbeadás során járuljon hozzá az Önkormányzat, míg a székhely használatához a bérlő külön írásos kérelme alapján kerüljön sor.

A pályázat közzétételére a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozata alapján történik, ami az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatáról szól. A közzétételre a határozat 11. pontjában foglaltaktól eltérően az alábbiak szerint teszünk javaslatot:

- a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodája
- a Járási Hivatal Okmányirodája
- a Józsefváros című helyi lapban
- az Önkormányzat és a Kisfalu Kft honlapján
- az Önkormányzat és a Kisfalu Kft által elérhető internetes portálon, az ingatlan.com-on
- a HVG című heti lapban.

Tekintettel arra, hogy a tornacsarnok ingyenes közérdekű felajánlás keretében került az Önkormányzat használatába, a bérbeadásból származó bevétel kizárólag a haszonélvezeti jogot alapító szerződés II. 2.1. pontjában meghatározott „közösségi tér biztosítása, kulturális,

oktatási és nevelési, valamint sporttevékenység” céljára használható fel. A bevétel elkülönítéséről a pályázat eredményének megállapításakor szükséges dönteni.

Az ingatlan bérbeadása nem, de a Kisfalu Kft díjazása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2013. évi költségvetési rendeletben, a 11602 címen biztosított.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését – az alábbi két, összefüggő határozat tekintetében - meghozni szíveskedjen.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának II. fejezet 16. oldal „A bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályok” után lévő 7. pontját az alábbi mondattal egészíti ki: „A Képviselő-testület önkormányzati érdekből határozatában a minimális bérleti díjat nyilvános pályázatás esetén a beköltözhető forgalmi érték 80 %-ánál kisebb értékben is meghatározhatja azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-ánál.”

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Polgármesteri Hivatal, Kisfalu Kft

II. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a/2013. (II. 27.) számú határozatára tekintettel úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség bérbeadására vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívást, a közzététel helyeit és a bérbeadás feltételeit az alábbiak szerint:
 - a minimális bérleti díj összegét 1.500.000,- Ft + Áfa összegben határozza meg figyelemmel a nyilvános versenyeztetésre és a bérbeadás sikertelensége miatt bekövetkező esetleges bevételkiesésre.
 - közzététel helye a 428/2012. (XII. 06.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltakon túl: ingatlan.com web oldalon és Heti Világgazdaságban című heti lapban.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség bérbeadására vonatkozó a pályázati felhívás közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására. Felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a pályázatok bontását és értékelését követő képviselő-testületi ülésre tegyen javaslatot a pályázat lezárására.

3.) a benyújtott pályázatok bírálatának lebonyolítására 5 tagú bíráló bizottságot hoz létre, amelynek munkáját a Kisfalu Kft munkatársa és jogi képviselője segíti a jegyzőkönyv elkészítésében, valamint a bírálat lebonyolításában. A bizottságba

.....
.....
.....
.....
.....

személyeket jelöli ki.

4.) a Kisfalu Kft. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló megbízási szerződés 24.14 szerinti megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a megbízási szerződés 24.31. pontja alapján hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén a bérleti szerződés aláírását követően, eredménytelen eljárás esetén a Képviselő-testület, pályázati eljárás lezárásáról szóló döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a pályázatok bontását követő Képviselő-testületi ülés

3. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap

4. pont: azonnal

5. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. február 18.



Kovács Ottó

ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2013 FEBR 22

Melléklet: pályázati felhívás

Nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás
önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület .../.... (.....) számú határozata alapján, a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft közreműködésével nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonát képező, Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a hasznélvezeti jogával terhelt, a Corvin Towers Kft tulajdonában álló Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú egyéb helyiség bérbeadásra.

1. A pályázati felhívás közzététele

A Kiíró a pályázati felhívást közzétette Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján, a Járási Hivatal Okmányirodáján, a Kisfalu Kft ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Kisfalu Kft. honlapján (www.kisfalu.hu), a Józsefváros c. újságban, az www.ingatlan.com hirdetési portálon és a HVG c. hetilapban.

A kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Kisfalu Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
A pályázat jellege:	Nyilvános pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	50.000,- Ft + ÁFA
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz. 2013.-tól ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	9.398.508,- Ft
Az ajánlati biztosíték befizetésének határideje:	2013.-ig a 14100309-92110549-01000008 számú, a Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett bankszámlára

Az ajánlatok leadásának helye:	Kisfalu Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
Az ajánlatok leadásának határideje:	2013. kedd 10 óra
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Kisfalu Kft Bérleményértékesítési Iroda Tel.: 06-1/333-6781, 216-6961
A pályázattal érintett ingatlanok megtekintése:	A pályázati dokumentáció értékesítésének ideje alatt, előzetes egyeztetés szerint (Tel.: 06-1/210-4928, 06-1/210-4929)
Az ajánlatok bontásának időpontja	2013. kedd 10 óra 30 perc
A pályázatok bontásának helye:	Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
A pályázat elbírálásának várható határideje, eredményhirdetés:	A pályázat lezárását és értékelését követő képviselő-testületi ülés
A pályázat nyelve:	Magyar
Az ajánlattevők értesítésének módja:	A Kisfalu Kft által írásban

3. A pályázattal érintett ingatlan adatai:

Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Práter u. 11.
Helyrajzi száma:	36381
Megnevezése:	kivett általános iskola
Telek alapterülete:	3094 m ²
Felépítmény területe:	5586 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Felépítmény építésének éve:	1893.
Felépítmény szintjeinek száma:	5
Használati módja:	üres, iskola
Műszaki állapota:	karbantartó felújítás szükséges
Terhei:	az ingatlan per-, igény- és tehermentes, 2 m ² területre vezetékjog került bejegyzésre
Vagyonkezelője	Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	509.000.000,- Ft

Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emelet
Helyrajzi száma:	36374/0/A/23

Megnevezése:	egyéb helyiség
Felépítmény területe:	583 m ²
Közmű ellátottsága:	elektromos áram, központi fűtés
Felszereltsége:	szellőztető rendszer, bordás fal, foci kapu, kosárlabda palánk
Felépítmény építésének éve:	2010.
Felépítmény szintjeinek száma:	1
Használati módja:	tornacsarnok
Belmagassága:	10,8 m
Maximális befogadó képessége:	120 fő
Műszaki állapot:	újszerű
Terhei:	per-, igény- és tehermentes
Vagyonkezelője	Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	107.700.000,- Ft

A két ingatlan minimális havi nettó bérleti díja: 1.500.000,- Ft

A két ingatlan ajánlati biztosítékának összege: 4.500.000,- Ft

(amely összeg kizárólag banki átutalás útján teljesíthető)

Bérleti díjon felül kötelezően fizetendő költségek:

Világítási rendszer korszerűsítésének bruttó költségei 2012-ben: 2.074.804,- Ft

A díj évente az infláció mértékének megfelelő összeggel növekedik!

Az ingatlanok csak együttesen vehetők bérbe!!!

4. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő iskolaépület a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát, míg a tornacsarnok a Corvin Towers Kft kizárólagos tulajdonát képezi, amelyre az Önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joga van. Az ingatlanok bérbeadására a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 06.) számú önkormányzati rendelet, valamint az 59/2011. (XI. 07.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozatával elfogadott versenyeztetési szabályzata, valamint a Ptk., valamint a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. rendelkezései alapján került sor. A bérbeadás során iránymutatóként figyelembevételre kerül a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata.

A kiíró a bérbevételi szerződésben a teljes iskolaépületet és a tornacsarnokot adja bérbe a bérlő részére 15 év határozott időre, amely az előterjesztés készítésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint egy alkalommal 5 évre meghosszabbítható. A bérleti

szerződés meghosszabbítására a meghosszabbítás időpontjában hatályos jogszabályok alapján kerülhet sor.

Az ingatlan átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabály az irányadó. Eszerint az ingatlanon folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Képviselő-testület felhatalmazása alapján hatáskörrel rendelkező szervezet adja ki a munkálatok megkezdése előtt. **Az Önkormányzat a bérlő által a bérbeadót terhelő beruházások értékét az 1993. LXXVIII. Tv (Lakástörvény) rendelkezései szerinti mértékben, a beruházások megrendelése, megkezdése előtt kötött megállapodás alapján téríti meg. Utólagos elszámolásra nincs mód. A bérbeszámítás részletes feltételeit a mellékletként csatolt tájékoztató tartalmazza.**

Az ingatlan kiinduló havi bérleti díja a 3. pontban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, amelynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. A nyertes pályázó részére az ajánlati biztosíték óvadékká alakul, amelyet a megajánlatott bruttó bérleti díj összegéig, a bérleti szerződés aláírásának napjáig ki kell egészítenie. Kiíró kiköti továbbá, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele annak, közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítése, amelynek költsége a Bérlőt terheli. A bérleti szerződésben foglalt bérleti díjat Kiíró évente, az adott év január 1-től, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével megemeli. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2014. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

Az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb információk, kötelezettségvállalások

Az Önkormányzat felhívja a pályázók figyelmét, hogy az épületben a világítási rendszer és a fűtési rendszer a vonatkozó jogszabályok alapján korszerűsítésre került. A világítási rendszer korszerűsítési költsége havonta, a bérleti díj mellett az Önkormányzat részére megfizetendő. A fizetendő összegek a 3. pontban találhatóak. Előzőek ismeretében a fűtési rendszer és a világítási rendszer átalakítását a bérbeadó megtiltja. A fűtési rendszer tekintetében a karbantartási, javítási feladatok az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szervezeti egységén keresztül, a kialakítást elvégző RFV Józsefváros Kft-t terhelik. A világítási rendszer esetében a javítási, karbantartási feladatokat bérlő saját szervezetén keresztül elvégeztetheti, ám amennyiben új berendezési tárgy beszerzésére kerül sor, ahhoz az Önkormányzat hatáskörrel megbízott szervezeti egységén keresztül, a Caminus Zrt hozzájárulását kell kérni. A Caminus Zrt az új berendezés költségét nem téríti meg.

Az ingatlanban a gázszolgáltatást az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az RFV Józsefváros Kft az Önkormányzaton keresztül biztosítja, gázszolgáltató váltására nincs mód. Ez alapján a gázdíj a bérleti díjjal megegyezően az Önkormányzat által kerül kiszámlázásra a mért fogyasztás alapján, amelyet a bérlő a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat számlaszámára fizet meg.

A jelen felhívás 3. pontjában megjelölt, a bérleti díjon felül, a világításkorszerűsítés tekintetében 2021. szeptember 30. napjáig a bérbeadó részére megfizetendő.

A tornacsarnok tulajdonosa a Corvin Towers Kft jogait a Ptk 157-165. § szakaszai határozzák meg.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és az ajánlati biztosíték határidőre történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget ajánlattevőnek visszatéríteni, amennyiben az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A Kiíró más esetben a dokumentáció megvásárlására fordított összeget nem köteles visszafizetni.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül köteles visszafizetni. Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati kiírást – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak természetes személy, vagy átlátható szervezet vehet részt. A törvény 3. § (1) 1) pontja alapján átlátható szervezet:

„a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,

ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

- ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
- cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
- cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”

A bd) és cb) pontoknak való megfelelésről, a jelen pályázati felhívás mellékleteként átadott nyilatkozat kitöltésével kell a pályázónak eleget tennie.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

A pályázaton az vehet részt, aki:

- a) megvásárolja a „Pályázati feltételek”-et, és az erről szóló igazolást csatolja;
- b) az ajánlati biztosítékot befizeti, az határidőben beérkezik, és erről a befizetésre vonatkozó bizonylat másolati példányát, banki átutalás útján történő befizetés esetén a bank teljesítési igazolását, vagy az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot az ajánlathoz csatolja;
- c) az ajánlatok benyújtásának határidejéig az ajánlatát benyújtja;
- d) nyilatkozik arról, hogy vállalja a „Pályázati feltételek”-ben, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, és a pályázat céljának megvalósítását és erről szóló nyilatkozatát a pályázathoz csatolja;
- e) vállalja, hogy a „Szemünk fénye” iskolavilágítási Programmal kapcsolatos önkormányzati kötelezettséget az épülettel kapcsolatban a szerződés tartama alatt átvállalja;
- f) vállalja a birtokba vételét követően, a bérleti szerződésben körülírt, az ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi és egyéb szolgáltatások megfizetését;
- g) tudomásul veszi, hogy az ingatlan saját költségén történő felújításának költségei megtérítésére, amelyek a Lakástörvény rendelkezései szerint a bérbeadóra tartozó költségek, a munkálatok megrendelése és megkezdése előtt, a Kiíróval történt megállapodás értelmében jogosult. Amennyiben bérlő a Kiíróval a munkálatok megrendelése és megkezdése előtt a Kiíróval nem kötött megállapodást, vagy a megállapodásban foglaltakat meghaladó felújítást végzett a költségeket semmilyen formában nem háríthatja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem;
- h) tudomásul veszi, hogy az ingatlan saját költségén történő karbantartásának költségeit, amelyek az irányadó jogszabályok szerint bérbeadóra tartozó kötelezettségek, semmilyen formában nem hárítja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem, amennyiben a karbantartási igényről a Kiíró előzetesen nem értesítette;
- i) tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, úgy további 1 évre eső bérleti díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, beruházásainak megtérítésére nem jogosult;
- j) nyilatkozik arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn, és erről szóló nyilatkozatát az ajánlatához csatolja;

- k) nyilatkozik arról, hogy Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb), továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs, és erről szóló nyilatkozatát az ajánlatához csatolja;
- l) tudomásul veszi, hogy a Corvin Towers Kft jogait a Ptk 157-165. § szakaszai határozzák meg, egyben nyilatkozatát csatolja az ajánlatához arról, hogy a tulajdonos jogainak gyakorlása során közreműködni köteles;
- m) tudomásul veszi, hogy a rendkívüli javítások és helyreállítások a tulajdonost terhelik;

Ha az ajánlattevő nem magánszemély, fentiekén túl

- n) ajánlatához csatolnia kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégmásolatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát;
- o) ajánlatához csatolnia kell arról szóló nyilatkozatát, hogy végelszámolás alatt nem áll, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- p) ajánlatához csatolnia kell arról szóló nyilatkozatát, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tulajdonosaik, vezető tisztségviselőik a hivatkozott rendelkezés bd) és cb) pontjában foglaltaknak megfelelnek;

A pályázat értékeléséhez csatolni szükséges

- k) részletes hosszú távú oktatási program.

Amennyiben az ajánlattevő nem magánszemély, a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott végneve alá nevé/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus levél (e-mail, fax) útján határidő tűzésével a hiány pótlására hívja fel az ajánlattal kapcsolatos formai hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Lebonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek módosítását.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

a pályázó az ajánlatában nem jelöl meg konkrét bérleti díjat, vagy nem nyújtotta be részletes oktatási tervét.

6/A. Az ajánlat formai, tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek 2 példányban (egy eredeti és egy másolat) kell elkészítenie ajánlatát, feltüntetve minden példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést. A példányok közötti eltérés esetén az eredeti példány érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott bérleti díj megjelölésére, harmadik oldaltól a részletes oktatási tervet. Ezt követően kell elhelyezni a pályázati felhívás mellékletét képező nyilatkozatokat értelemszerűen kitöltve. Közölni kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahova a pályázati eredmény közzétételét kéri.

Az ajánlattevőnek csatolnia kell, a részletes oktatási programját, és ajánlatot kell tennie a havi nettó bérleti díj összegére.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.

Az iratokat lezárt, sértetlen borítékban, magyar nyelven személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A beadott ajánlatokról átvételi elismervény készül. A borítékon csak az alábbi szöveg szerepelhet:

„Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti iskola bérbevétele”

Lebonyolító lezártan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyzőileg hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Amennyiben az ajánlattevő magánszemély, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot vagy maga, vagy meghatalmazottja útján tehet.

Amennyiben az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselői joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

A bérleti szerződés szövegével kapcsolatos észrevételeket a pályázat mellékleteként nyújthatja be a pályázó. Amennyiben a pályázat során az ajánlattevő nem tette meg észrevételeit, úgy a bérleti szerződés szövegének módosítására a továbbiakban nincs lehetőség.

7. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább az elbírálási határidőt követő 90. napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatát elhalasztotta, az ajánlattételi kötöttség a halasztás napjainak számával meghosszabbodik.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 211. §-ra és a hozzá fűzött kommentárra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön.

Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

8. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok, felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Lebonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az „Ajánlati összesítőn” feltüntetett ajánlati árat és vállalásokat.

Az ajánlattevő fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázóknak erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Lebonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek pedig aláírásukkal hitelesítik azt.

9. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

Kiíró az ajánlatok bírálatakor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét /helyi adó, bérleti díj, stb./ nem teljesítette.
- c.) az ajánlattevő a a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.

- d.) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása /adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége/,
 - e.) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
 - f.) Az ajánlat a meghatározott minimális bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlatot tartalmaz;
 - f.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
 - g.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljeskörűen tett eleget.
- Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

10. Az ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A Bíráló Bizottság a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

Az ajánlatok elbírálásának szempontjai és súlyozásuk:

A benyújtott pályázatra 10 pont adható.

- a.) Az ajánlott bérleti díj összege – legfeljebb 4 pont
 - a.a.) a legmagasabb ajánlat – 4 pont
 - a.b.) a második legmagasabb ajánlat – 3 pont
 - a.c.) a harmadik legmagasabb ajánlat – 2 pont
 - a.d.) minden további ajánlat – 1 pont
- b.) Az végezni kívánt oktatási tevékenység – legfeljebb 3 pont
 - b.1. szakmunkásképző és szakiskolai oktatás – 3 pont
 - b.2. szakközép és gimnáziumi oktatás – 2 pont
 - b.3. egyéb oktatási tevékenység – 1 pont
- c.) Az oktatási tevékenységet végző, az ingatlant bérbevevő szervezet tulajdonosi szerkezete – legfeljebb 3 pont
 - c.1. egyházi tulajdon – 3 pont
 - c.2. alapítványi tulajdon – 2 pont
 - c.3. egyéb tulajdon – 1 pont

Az 1. pont esetében nem egész pontok is adhatók, a benyújtott ajánlatok számának, és az ajánlatok közötti összegek arányának függvényében. A 2. pont esetében, amennyiben több féle szintű oktatási tevékenység megvalósítására is sor kerül, akkor az kerül értékelésre, amelyik a magasabb pontszámot kapja.

Amennyiben a benyújtott ajánlatok összpontszáma azonos, előnyben részesülhet az a pályázó, akinek a szakmai programja:

- a tervezett tanulói létszám meghaladja a 200 főt;
- lehetőséget biztosít a nappali képzés mellett esti, levelező képzésre;

- lehetőséget biztosít Józsefvárosban lakó tanulók képzésére;
- célul tűzi ki, hogy az iskola legyen helyszíne a profiljába tartozó kerületi társadalmi eseményeknek;

Amennyiben továbbra is azonos ajánlatok maradnának, úgy a legmagasabb bérleti díj dönt.

Az ajánlatok elbírálása során a Lebonyolító jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Lebonyolító szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Lebonyolító a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A Bíráló Bizottság a Képviselő-testület részére a pályázat nyerteseként, bérleti szerződés megkötésére javasolja azt az ajánlattevőt, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

A Lebonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza:

- a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- a döntés indokát,
- a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt ajánlattevő megjelölését (ha erre mód van),
- egyéb, a Lebonyolító által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

11. Összeférhetetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha az ajánlatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- annak közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

12. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

Kiíró fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa – anélkül, hogy a pályázókkal szemben bármely felelősséget vállalna – amennyiben:

- a) nem érkezik pályázat;
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeznek;
- c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot;
- d) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Érvénytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárást illetően.

13. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A Lebonyolító a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéséről írásban, a döntéstől számított 30 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követő 15 napon belül bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépeése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben annak ajánlata megfelelő a Kiíró számára.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték, az ajánlattevő által fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül: Ha a bérleti szerződés megkötésére az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból meghiúsul, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kiírót illeti meg.

14. Egyéb rendelkezések

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Lebonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A pályázattal, illetve az annak alapján megkötésre kerülő szerződéssel kapcsolatos esetleges vitás kérdésekben elsősorban a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 488/2012. (XII. 06.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest,

.....
Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Kisfalu Kft

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap magánszemélyek számára
2. számú melléklet: Jelentkezési lap társaságok számára
3. számú melléklet: Ajánlati összesítő
4. számú melléklet: Nyilatkozat Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
5. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
7. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
8. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
9. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről gazdasági társaságok számára
10. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről civil szervezetek számára
11. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet
12. számú melléklet: Tájékoztató a bérbeszámítás módjáról

Budapest VIII.szám alatti,helyrajzi számú iskolaépület
bérbeadása

Jelentkezési lap
magánszemélyek számára

A pályázó neve:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Honlap címe:	
Számlavezető bankiának neve:	
Bankszámla-száma:	
Meghatalmazott neve ¹ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....

pályázó aláírása

¹ Meghatalmazott esetén

Budapest VIII. szám alatti, helyrajzi számú
iskolaépület bérbeadása.

Jelentkezési lap
társaságok számára

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámla-száma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve ² :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....

cégszerű aláírás

² Meghatalmazott esetén

Budapest VIII. szám alatti,helyrajzi számú iskolaépület bérbeadása.

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a Budapest VIII. szám alatti,/.../... helyrajzi számú iskolaépület bérbeadására kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Nettó havi bérleti díj ajánlat:Ft

Egyéb vállalások:

.....
.....
.....

A bérbevétel célja:

.....
.....
.....

Budapest,

.....

pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII. szám alatti, helyrajzi számú iskolaépület
bérbeadása.

NYILATKOZAT

Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

Alulírott.....
(társaság neve) képviselőként kijelentem, hogy a társaság

- végelszámolás alatt *áll/nem áll
- ellen csődeljárás folyamatban *van/nincs
- ellen felszámolási eljárás folyamatban *van/nincs.

Budapest,

.....
cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII.....szám alatti,.....helyrajzi számú
iskolaépület bérbeadása

NYILATKOZAT

**a pályázati feltételek elfogadásáról,
szerződéskötésről,
ingatlanszerzési képességről,
ajánlati kötöttségről**

Alulírott.....
.....(név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem,
az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezően elfogadom.

A Pályázathoz mellékelt bérbeadási előszerződés szövegét elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon bérleti jogviszony szerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 90 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest,

.....
pályázó aláírása / cégszerű aláírás

NYILATKOZAT

Kiíróval szemben fennálló tartozásról

Alulírott /név/ mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,
- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb) * van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége * van/ nincs.
melyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

NYILATKOZAT

Pénzügyi alkalmasságról

Alulírott /név/ mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező iskolaépület bérleti díjának megfizetésére képes vagyok, a bérleti díj megfizetéséhez szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

Budapest,

.....
pályázó cégszerű aláírása

NYILATKOZAT

a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról

Alulírott /név/ mint a

..... (társaság neve) vezető tisztségviselője kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt, valamint a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre kérem postázni:

Címzett:.....

Cím:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszi át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

A pályázati felhívás visszavonása, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása, illetőleg – az ajánlatok elbírálását követően – más pályázó nyertessége esetén kérem a gazdasági társaság által befizetett ajánlati biztosíték összegét az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:

(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....

pályázó aláírása/cégszerű aláírás

N y i l a t k o z a t

Alulírott kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti

- a.) átlátható szervezetnek minősül.
- b.) nem minősül átlátható szervezetnek.
(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

Alulírott kijelentem, hogy a cégünk által bérelt, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában levő Budapest VIII., Práter utca 11. szám alatti iskolaépület, és a Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. alatti 2. emeleti tornacsarnok használata kapcsán

- a.) közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban harmadik fél nem áll.
- b.) közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban harmadik félként a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti átlátható szervezet áll,
- c.) közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban harmadik félként a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti nem átlátható szervezet áll.
(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

A jelen nyilatkozatomat a helyiséget bérlő szervezet vezetőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest, 2013.

.....
cégszerű aláírás

N y i l a t k o z a t

Alulírott kijelentem, hogy szervezetünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti

- a.) átlátható szervezetnek minősül.
 - b.) nem minősül átlátható szervezetnek.
- (a megfelelő szöveg aláhúzandó)*

Alulírott kijelentem, hogy a szervezetünk által bérelt, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában levő Budapest VIII., Práter utca 11. szám alatti iskolaépület, és a Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. szám alatti 2. emeleti tornacsarnok használata kapcsán

- a.) közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban harmadik fél nem áll.
 - b.) közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban harmadik félként a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti átlátható szervezet áll,
 - c./ közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban harmadik félként a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti nem átlátható szervezet áll.
- (a megfelelő szöveg aláhúzandó)*

A jelen nyilatkozatomat a helyiséget bérlő szervezet vezetőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest, 2013.

.....
képviselő aláírása

Ingatlan bérleti szerződés

h a t á r o z o t t i d ő r e

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42 a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2, cégszáma: 01-09-265463, képv: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

..... **Kft**

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Telefonszám:

Lakcím:

Személyigazol. szám:

Lakcímkártya szám:

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

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.

a.) Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület 36381** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 11.** szám alatt található **5586 m²** alapterületű, utcai bejáratú (tulajdoni lapon: kivett általános) iskola céljára szolgáló épület (a továbbiakban: iskolaépület),

valamint

b.) az Önkormányzat 50 éves haszonélvezeti jogával terhelt, a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, **Budapest VIII. kerület 36374/0/A/23** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. szám alatti 2. emeleti 583 m²** alapterületű, az a.) pontban megjelölt iskolaépületen keresztül megközelíthető (tulajdoni lapon: egyéb helyiség) tornacsarnok céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: tornacsarnok)

a.) és b.) pont szerinti ingatlanok együtt: bérlemények

2.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a .../..... (.....) számú határozatában foglaltak szerint lefolytatott nyilvános pályázatra benyújtott pályázatok alapján/..... (.....) számú határozatában

döntött **Bérlő** ajánlatát nyilvánította eredményesnek, egyidejűleg döntött a bérlemények – üres ingatlanként – a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményeket. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

3.

A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti és a közmű díj – és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

Felek rögzítik, hogy az 1. b) pontban megjelölt tornacsarnok tulajdonosa Corvin Towers Kft jogait a Ptk. 157-165. § szakaszai határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonos előbbi jogait gyakorolhatja, és ezt túrni köteles. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Ptk. 159. § (1) bekezdése alapján a rendkívüli javítások és helyreállítások nem a haszonélvezőt terhelik.

4.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt céljára veszi bérbe.

Bérlő kijelenti, hogy a szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerinti átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, ha a bérleti időszak alatt a tulajdonosi szerkezetében beállott változás folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül felmondhatja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a bérleményekbe az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított bérlemények használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igényvel nem léphet fel. Ez esetben a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5.

A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés kelte

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete:

A bérleti jogviszony vége:

A bérleti jogviszony a **Bérlő** kérelmére, a kérelem időpontjában hatályos rendelkezések alapján van mód. A bérleti szerződés megkötésének időpontjában a bérleti jogviszony a **Bérlő** kérelme alapján egy alkalommal, 5 évre hosszabbítható meg.

6.

A szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat- Ft/hó + Áfa**, azaz forint/hó + Áfa összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja a bérleti szerződés megkötését követő év január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

7./

A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Szemétszállítás díja: A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Áramdíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Gázszolgáltatás díja /változó/ Mérőóra állás alapján kerül az Önkormányzat által kiszámlázásra. A mérőóra állás jelentésének időpontja minden hónap utolsó napja, amennyiben ez munkaszüneti napra esik, akkor az azt megelőző utolsó munkanap. A mérőóra állását az ingatlan@kisfalu.hu e-mail címre kell megküldeni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy gázszolgáltatásra a bérleti szerződés megkötésének időpontjában fennálló önkormányzati szerződés alapján az RFV Józsefváros Kft jogosult. A szolgáltató váltáshoz az Önkormányzat engedélye szükséges, amelyet önkormányzati érdek alapján megtagadhat.

A bérlő a bérleti díjjal együtt, 2021. szeptember 30-ig köteles megfizetni Bérbeadó részére a világítás korszerűsítés havi bérleti díját világításkorszerűsítés 136.142,- Ft/hó + Áfa.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

8.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 14100309-92110549-15000001 (Magyarországi Volksbank Zrt). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 5. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán szereplő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

9.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

10.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

11.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

12.

A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

13.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményekre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a bérlemények birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

14.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrés kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a bérlemény rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

15.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a 4. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a bérlemények cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1). bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényt a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiektől elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal

felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

A szerződés szempontjából

- nem minősül befogadásnak, albérletbe adásnak az iskolaépület egy-egy helyiségének alkalmi bérbeadása (pl.: közgyűlések helyszínének biztosítása, sportrendezvények helyszínének biztosítása); az iskolai étkezés vállalkozóval történő biztosítása (büfé, étkező);
- befogadásnak, albérletbe adásnak minősül: ha a bérlő a tevékenységével nem összefüggő személy, szervezet, gazdasági társaság részére biztosít, annak tevékenységéhez szükséges helyszínt (pl.: nyelvvoktatás)
- ha a foglaltság időtartama 1 hónapban meghaladja a 100 órát.

16.

A **Bérlő** vállalja, hogy jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül kezdeményezi a **vízóra** nevére történő átírását, valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Zrt-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 5. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

17.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára **3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő,- Ft összegű óvadékot megfizetett.**

A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a bérlemények **Bérbeadó**nak történő visszaadását követő 8 napon belül visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményeket újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadó**nak. Amennyiben a bérlemények visszaadásakor a **Bérlő**nek az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

18.

A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban – ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban – a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A **Bérlő** a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 4.) pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az épületben lévő fűtési és világítási berendezések cseréjére nem jogosult, azokhoz a **Bérbeadó** hozzájárulását kell kérnie. A fűtési rendszer és berendezési tárgyak karbantartására, javítására az RFV Józsefváros Kft. jogosult. A felmerült igényeket a **Bérbeadó** részére kell telefonon/írásban jelezni, ami alapján a **Bérbeadó** köteles azonnal intézkedni az RFV Józsefváros Kft. felé a munkálatok elvégzése érdekében. A világítási rendszer és berendezések karbantartására, felújítására **Bérlő** önállóan jogosult.

19.

A bérlő tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni, és a biztosítási kötvényt köteles a bérleti szerződés megkötését követő 90 napon belül a **Bérbeadónak** bemutatni.

20.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a.) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b.) az épület továbbá az épület körüli közterületek tisztántartásáról és megvilágításáról,
- c.) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett hulladék elszállításáról,
- d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról,
- e.) a bérleményekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f.) a bérleményekben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g.) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
- i.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
- j.) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni, amennyiben a **Bérbeadó** engedélye alapján ez megtörtént,
- k.) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

21.

A **Bérlő** a bérleményekben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését, megrendelését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen történt megállapodás alapján van helye.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles – a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult. Utólagos elszámolás lehetőségét a **Bérbeadó** kizárja.

22.

A **Bérlő** az épület homlokzatán a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben, csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély köteles cégtábla, embléma, reklám kihelyezése ezen felül jogerős építési engedély birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül kihelyezett reklám illetve cégtábla esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

Bérlő köteles az épület homlokzatán elhelyezett emléktáblát, valamint a közterületen elhelyezett szobrot érintetlenül a helyén megtartani.

23.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

Az iskolaépület székhelyként történő bejegyzéséhez **Bérbeadó** külön hozzájárulása szükséges, a telephelyként történő bejegyzéséhez a bérleti szerződés aláírásával hozzájárul, ahhoz külön nyilatkozatot csak a **Bérlő** külön kérésére állít ki.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza) az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

24.

A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadó**nak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

25.

A bérleti jogviszony az 5. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a felek azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket. **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti jogviszony annak lejárta előtt kéri a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését, úgy további 1 évre eső bérleti díjat köteles a **Bérbeadó** részére megfizetni, valamint beruházásainak megtérítésére nem jogosult.

26.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

- a.) az Önkormányzat a bérleményeket nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a bérleményekre szüksége van.
- b.) a bérlemények átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c.) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a bérleményeket harmadik személynek átadni.

27.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

28.

A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a.) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- b.) Ha a **Bérlő** a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérbeadó** által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a **Bérbeadó** a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

- c.) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d.) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e.) A felmondás az a.) és b.) pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c.) és d.) pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

29.

A 28. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- a.) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b.) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c.) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó – felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d.) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e.) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f.) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g.) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h.) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i.) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot vagy cégtáblát.
- j.) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k.) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja.

- l.) Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, a kötvényt a **Bérbeadó**nak a szerződésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be, és mindezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- m.) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n.) A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadó**nak
- o.) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
- p.) A Bérelő tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérelő már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek.
- r.) A jelen szerződésben foglalt esetekben.

30.

A bérleti jogviszony egyebekben a 34. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

31.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérelő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelmérést és helységelejt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérelő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a bérbeadó illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a bérleményeket felnyissa, az ingóságokat a bérelő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékal erejéig.

32.

Ha a bérlemény korábban a **Bérelő** székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérelő köteles azt törölni.

33.

A **Bérelő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere béleményekre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

34.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyv, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérletek bérbeadásának feltételeiről

szóló 59/2011. (XI. 07.) számú önkormányzati rendelet mindenkori vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

35.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

36.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem teszi meg, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés a hatályát veszíti.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejáratára, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, illetve a ténytanúsítványt elkészítse.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

37.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta, és abból egy példányt a **Bérbeadó** részére átadott.

38.

A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

39.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

40.

A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a **Bérlő** cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

41.

Jelen szerződés kilenc (10) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, hó nap

.....
Bérbeadó képviselője

KISFALU Kft

.....
Bérlő képviselője

Tájékoztató a felújítási költségek elszámolásáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló bérleményben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, az Önkormányzat 59/2011. (XI. 07.) számú rendelet 30. § szabályozza. Ez alapján a bérbevett iskolaépület és tornacsarnok (ingatlanok) felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségeinek elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** Azaz vagy a benyújtásra kerülő pályázathoz csatoltan, vagy már a bérleti szerződés megkötését követően, de a munkálatok megkezdése, megrendelése előtt az Önkormányzati Házkezelő Irodához be kell nyújtani az ingatlanok felújítására vonatkozó tételes költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló Képviselő-testület dönt. A döntés alapján megkötött Bérbeszámítási megállapodás alapján történik meg a munkálatok költségeinek elszámolása.
- A felújítás költségvetésének benyújtása előtt kérjük, egyeztessen a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodájával, melyek azok a felújítások, amelyeket a bérbeadónak kell elvégeznie, így a költségek a bérbeadót terhelik, és melyek azok a munkálatok, amelyek elvégzése a bérlet időtartama alatt a bérlőt terhelik, így ezen költségek megtérítésére igény nem nyújtható be a bérbeadó felé. A Lakástörvény alapján ezek:
 - „13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
 - ...
 - (3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
 - (4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- 14. § (1) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.
 - (2) Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el.
- 15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.
 - (2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

16. § (1) A bérbeadó, illetőleg a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesíteni kell.

(2) Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

(3) A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

17. § (1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.”

- A Bizottság döntése után a Díjbeszedési Csoport megkötöti a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése, és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számlát állít ki. A bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat összegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a bérlő részére. A bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta, melyet köteles határidőre befizetni.

Kisfalu Kft