

2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó
mindenkor hatályos vagyonrendelete alapján.

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,
statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az
Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-11401,
képviselet: dr. Csomor Sándor vezérigazgató)
2. Bérelő(k): **Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános
Iskolája és Csipkebokor Óvodája**
Székhelye: 1071 Budapest, Városligeti fasor 7.
Kézbesítési cím: 1071 Budapest, Városligeti fasor 7.
OM azonosító száma: 034917
Adószám: 18050330-2-42
Bankszámla szám: 11100104-18050330-36000001
Képviselőre jogosult: Filep Zoltán igazgató

Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: Felek
között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

3. Bérbeadói hozzájárulás:

3.1. Előzmények:

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy közöttük 2012. augusztus 31. napján a Képviselő-testület 325/2012. (VI.11.) számú határozata alapján bérleti szerződés jött létre. A jelen alponban hivatkozott bérleti szerződés tárgya: Budapest, VII. kerület 33524 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Rottenbiller u. 43-45. szám alatti ingatlan I. emeletén található 106-109. számú és 111-114. számú - mindösszesen 8 db – tanterem és a bérelő oktatási tevékenységének gyakorlásához szükséges mellékhelyiségek és kiszolgáló területek.

3.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a bérbeadó Képviselő-testülete a 408/2013. (VI.26.) számú határozatával akként döntött, hogy a bérbeadó kizárólagos tulajdonába álló Budapest, VII. kerület 33524 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Rottenbiller u. 43-45. szám alatti ingatlant nyilvános pályázat útján bérbe adja. A bérbeadó Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 828/2013. (07.19.) számú határozatával a pályázati felhívást jóváhagyta. A Bérbeadó – megbízottja útján – 2013. július 29. napján a nyilvános pályázatot meghirdette. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a pályázati felhívásban meghatározott határidő lejártáig egyetlen érvényes pályázat érkezett, amelyet a Bérelő nyújtott be.

A bérbeadó Képviselő-testületének Művelődési, Kulturális és szociális Bizottsága 284/2013. (09.04.) számú határozatával akként döntött, hogy a Bérlo pályázatát és annak mellékletét képező oktatási koncepciót támogatja. A Bérbeadó Képviselő-testülete a 635/2013. (IX.5.) számú határozatával akként döntött, hogy a Budapest VII. kerület Rottenbiller u. 43-45. szám alatti, 33524 hrsz. alatt felvett épület oktatási célra történő bérbeadására lefolytatott pályázati eljárás nyertesének a Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája és Csipkebokor Óvodáját hirdette ki az alábbi feltételekkel:

„1.) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 408/2013.(VI.26.) határozatának 3. pontját visszavonja.

2.) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest, VII. ker. Rottenbiller u. 43-45. sz. alatti, 33524 hrsz.-on nyilvántartott 5. szintből álló 100 %-os önkormányzati tulajdonú épület oktatási célra történő bérbeadása céljából lefolytatott pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja, és a pályázat nyertesének a Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája és Csipkebokor Óvodája pályázót nyilvánítja.

3.) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest, VII. ker. Rottenbiller u. 43-45. sz. alatti, 33524 hrsz.-on nyilvántartott 5. szintből álló 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületet az alábbi lényeges feltételekkel a Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája és Csipkebokor Óvodája részére bérbe adja:

Bérleti jogviszony időtartalma: határozatlan.

Havi nettó bérleti díj: 330.000,- Ft.

A bérleti díj évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik 2015. január 1. napjától.

Óvadék összege: a bruttó bérleti díj egyhavi összege.

A bérlo az ingatlan használata során azt kizárólag a pályázatában megjelölt oktatási célra használhatja.

Az épület az alábbi terhekkel kerül bérbeadásra:

a Molnár Antal Zeneiskola a pincszinten egy, a földszinten három helyiséget használ, az Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal 2013. december 31. napjáig az általa igénybe vett területeket irattározási célra használja.

4.) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza az ERVA Zrt.-t a bérleti szerződés aláírására, amelyet jelen döntés ajánlattevő általi kézhezvételétől számított 45 napon belül kell megkötöni.

5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot a bérleti szerződés esetleges módosításainak jóváhagyására.”

3.3. Felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés a Képviselő-testület 176/2014.(IV.29.) számú határozata alapján módosításra került, amely határozat alapján felek az 1. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést 2014. május 14. napján látták el aláírásukkal.

3.4. Felek rögzítik továbbá, hogy jelen 2. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 1309/2014.(II.11.) számú határozatában adott jóváhagyása alapján kötik.

4. Bérlet tárgya:

Budapest, VII. ker. Rottenbiller u. 43-45. sz. alatti, 33524 hrsz.-on nyilvántartott 5. szintből álló (alagsor, földszint, I. emelet, II. emelet, tetőtér) 100 %-os önkormányzati tulajdonú épület

Tevékenység: **oktatási tevékenység**, a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező Oktatási Koncepció szerint

5. Bérlet tartama: **határozatlan idő**

6. Bérleti díj:

Éves bérleti díj: **3.960.000,-/év + ÁFA**

Havi bérleti díj: **330.000,- Ft/hó + ÁFA**

Díjfizetés kezdete: 2013. november 1. napjától

- 7.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlo pedig bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező 4. pontban meghatározott ingatlant (a továbbiakban: bérlemény). Felek egyezően rögzítik, hogy a bérbeadó a bérleményt a bérlo által többször megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlo rendelkezésére, különösen arra figyelemmel, hogy a Bérlo a 3.1. alpontban hivatkozott korábbi bérleti szerződés szerint az épület állagát, műszaki állapotát ismeri.
- 7.2. Szerződő felek egyezően megállapodnak abban, hogy a közöttük korábban **2012. augusztus 31. napján létrejött** (3.1. pontban hivatkozott) **bérleti szerződést a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a mai napon közös megegyezéssel megszüntetik**. Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlo a 3.1. alpontban hivatkozott korábbi bérleti jogviszony alapján vállalt fizetési kötelezettségének (bérleti díj és közüzemi díjmegosztás) 2013. október 31. napjáig terjedő időre köteles teljes körűen teljesíteni jelen megállapodás aláírását követő legkésőbb 5 napon belül. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen alpontban meghatározott jogviszonyból eredően a bérbeadónak a bérlot terhelő bérleti díjon és közüzemi átalánydíjon felül követelése nincs.
8. Felek egyezően rögzítik, hogy bérlemény tárgyát képező ingatlan egy részét a Bérlo a korábbi – 3.1. alpontban hivatkozott – bérleti szerződés alapján birtokában tartja, így erre vonatkozóan kizárólag csak a jogbirtokbaadásra kerül sor. Felek megállapodnak, hogy a teljes bérlemény birtokba adása (tényleges és jogbirtokbaadása) átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlo részére történő átadásával a szerződés aláírását követő legkésőbb 8 munkanapon belül történik.

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását és gyári számát, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni. A jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg a Felek a Bérleményről részletes fényképes dokumentációt vesznek fel, amely a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

A jegyzőkönyv jelen szerződés függelékét képezi.

9. A bérlo köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

10. Bérlő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz 419.100,-Ft összegű óvadékot megfizetni az ERVA Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600420 számú számlájára. Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a bérlő az arra való írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a bérlő részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.
11. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban bérleti díj - fizet. A bérleti díj bérlő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600444 számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A bérleti díj havi lebontásban, a tárgyhoz 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott bérleti díj összegét 2015. évtől kezdődően minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának (fogyasztói árindex) megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemelni.

13.

- 13.1. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő köteles teljesíteni a bérleti jogviszony fennállása alatt a szolgáltatók felé a bérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget (különösen a közüzemi szolgáltatások, továbbá a gondnoki és portaszolgálat díját), azzal, hogy a bérbeadó 2014. november 1. napjától az épület vonatkozásában felmerült közüzemi szolgáltatások (víz és csatornadíj, elektromos áram, gázfogyasztás) valamint az ingatlan területén biztosított gondnoki és portaszolgálat díját a zeneiskola területe vonatkozásában fennálló rá eső fix összegű átalánydíjat, azaz mindösszesen bruttó 200.000,- Ft/hó összeget a bérlő által kiállított számla bérbeadó részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül a számlán feltüntetett bankszámlára történő banki átutalással megfizet.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérbeadó által a jelen pontban meghatározott havonta fizetendő fix összegű átalánydíjat (ideértve a közüzemi szolgáltatások, továbbá a gondnoki és portaszolgálat díját) minden év június 30. napjáig – első alkalommal 2015. június 30. napjáig – a jövőre vonatkozóan közösen felülvizsgálják, és jelen szerződést szükség esetén eszerint módosítják.

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A felek a bérlő jelen kötelezettségvállalását a bérlő lényeges kötelezettségének tekintik.

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a bérlőre átírással kerüljenek. Bérbeadó vállalja, hogy bérlő fentiekben leírt kötelezettségei tekintetében teljes körűen közreműködik, a szükséges

hozzájárulásokat, dokumentumokat a bérelő által meghatározott időtartamon belül – a szolgáltató által előírt határidőre tekintettel – rendelkezésre bocsátja, a szükséges iratokat aláírja.

A bérelő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

13.2. Bérbeadó és bérelő együttesen rögzítik, bérelő pedig kifejezetten tudomásul veszi, hogy a bérlemény az alábbi terhekkal kerül bérbeadásra:

- a) A Molnár Antal Zeneiskola a pinceszinten egy, a földszinten három helyiséget (termet) használ.
- b) Bérbeadó Polgármesteri Hivatala 2013. december 31. napjáig az általa igénybe vett területeket irattározás céljára használja.
Bérbeadó vállalja, hogy a Polgármesteri Hivatal által irattározás céljára igénybe vett ingatlanrészeket legkésőbb – a Bérelő előzetes tájékoztatása mellett – legkésőbb 2013. december 31. napjáig kiüríti, és a Bérelő birtokába bocsátja.
- c) Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a Bérleménybe található tornatermet a Bérbeadó illetve intézményei (ideértve dolgozóit is) hetente – a Bérlővel kellő időben történő előzetes egyeztetés alapján - legfeljebb két napon kizárólagosan sporttevékenység illetve egyéb rendezvény tartására díjmentesen igénybe veheti. Bérelő a használatot köteles biztosítani. Bérbeadó vagy a Bérbeadó jogán engedett használó a használat során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Bérelő oktatási tevékenységét indokolatlanul zavarná vagy akadályozná.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen alpontban foglaltakra figyelemmel a zeneiskola és az irattár céljára használt ingatlanrészekre jutó fenntartási és közüzemi költségek megosztása és viselése tárgyában egymással legkésőbb 2013. december 31. napjáig külön megállapodást kötnek.

14. A bérelő a bérleményt kizárólag a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező oktatási koncepcióban foglaltaknak megfelelő **oktatási tevékenység** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat -, a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához különösen a bérlemény albérlébe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 1206/2013. (11.11) számú határozatával megadta a tulajdonosi hozzájárulást a KMOP-3.3.3-13-2. számú „*Megújuló energiahordozó-felhasználás növelése*” című pályázaton való elinduláshoz, valamint a 314/2014. (04.11.) számú határozatával megadta a tulajdonosi hozzájárulást a napelemes rendszer telepítése tárgyában.

Szerződő Felek megállapodása szerint a Támogatási Szerződéséből származó jogok, kötelezettségek és felelőségek Bérlőt illetik és terhelik. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Támogatási Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek harmadik személy részére történő átruházása kizárólag a Támogató előzetes írásbeli beleegyezésével gyakorolható.

Felek szerződésszegése esetén a szerződésszegés következtében felmerülő felelőségek viselése a Támogatási Szerződésben valamint az Új Széchenyi Terv Regionális Fejlesztési Operatív Programok keretében támogatásban részesített projektekre érvényes Általános Szerződési Feltételekben foglalt módon és mértékben a Bérelő kötelessége.

A fenntartási időszakra, pályázati fejlesztés megvalósítására vonatkozó biztosítékot Bérelő a Támogatási Szerződésben foglalt módon biztosítja.

15. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért - kivéve a 13.2. pontban foglalt használókat -, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérlet magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
17. A bérlő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, a hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg. Felek rögzítik, hogy a fent meghatározott a bérbeadó Képviselő-testülete 635/2013.(IX.5.) számú határozatának bérlő részére történő kézbesítésével bérbeadó hozzájárulását adta a 14. pontban meghatározott tevékenység folytatására.
- Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, illetve a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.
18. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleményben a bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges műszaki állapot kialakítása, illetve a szükséges hatósági engedélyek megszerzése a bérlő felelőssége, amelyet a bérlő saját költségén köteles elvégezni.
- A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
20. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetészerű használat felmerülő javítási és felújítási munkákat saját költségén elvégeztetni.
- A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.
21. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.
- A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állapotát, rendeltetészerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményre teljes körű vagyonbiztosítást kötni.
- A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő



felel.

22. A bérbeadó
- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
 - követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
 - abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.
23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulécai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
- 24.1. A bérbeadó **rendkívüli felmondásra** jogosult, ha
- bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizette meg és ezt követően a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetést és póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére sem fizette meg;
 - a bérlő a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval botrányos, túrheterlen magatartást tanúsítanak;
 - a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlésbe adta.
- 24.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést mindkét fél jogosult **rendes felmondással** felmondani a másik félhez címzett egyoldalú nyilatkozattal az alábbiak szerint, azzal, hogy a felmondási idő 6 hónap, és a hónap utolsó napjára szólhat. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy jelen bérleti szerződést **rendes felmondással** egyik fél sem jogosult felmondani a KMOP-3.3.3-13-2-2013-0034 azonosítószámú projektnek (a továbbiakban: projekt) a Nemzetgazdasági Minisztérium mint támogató [képviselésében eljáró Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft. mint közreműködő szervezet] és a Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája és Csipkebokor Óvodája mint kedvezményezett között megkötött támogatási szerződés 3.3.5 pontja szerint történő lezárásáig. A projekt vonatkozásában a fenntartási időszak kezdete a projekt befejezését követő nap, a projekt fenntartási időszak 5 (öt) év. A támogatott tevékenység a projekt fenntartási időszak elteltét követően akkor tekinthető lezártnak, ha a támogató jóváhagyta a záró projekt fenntartási jelentést, valamint a záró jegyzőkönyv elkészült.
- 25.1. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor – kivéve a 25.2. alponthanban meghatározott esetet – a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat – a felek eltérő megállapodása hiányában – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.
- Bérlő a 23. pont szerinti zálogjog sérelme nélkül, arra tekintettel, jogosult az általa beszerelt és a bérlemény állagsérelme nélkül vagy az állagsérelme utáni helyreállítással elszállítható berendezési és felszerelési tárgyakat a bérleti szerződés

megszűnésekor elvinni, melynek költsége a bérlőt terheli.

- 25.2. Felek megállapodnak abban, hogy figyelemmel arra, hogy a bérleményben a bérlő oktatási célú tevékenységet kíván folytatni, és kizárólag e célra használhatja, a bérbeadói rendes felmondás esetén, amennyiben a bérleti szerződés megszűnése az oktatási időszakban (tanév végének lejárta előtt) következne be, úgy a bérlő a bérleményt a mindenkor hatályos jogszabályban meghatározott tanítási év végét követő legkésőbb 30 napon belül köteles a bérbeadó részére átadni, azzal, hogy a bérlő birtokbaadás napjáig a bérleti díjjal megegyező használati díjat köteles fizetni.
26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a bérlemény átadás-átvételéig fizeti. Felek rögzítik, hogy a jegyzőkönyv tartalmazza a mérőórák állását és gyári számát. Felek rögzítik, hogy bérbeadó köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket (a mellékvízmérő órát is beleértve) saját nevére átíratni 30 napon belül. Felek rögzítik, hogy a birtok visszaadásának napjától bérbeadó köteles viselni a bérlemény költségeit, terheit és jogosult hasznait szedni.
27. A bérleti szerződés megszűnésekor – illetve a 25.2. alpontban meghatározott esetben a bérlemény bérbeadó részére történő birtokbaadásakor - a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
28. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály vagy szerződés eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
29. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
30. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A bérlő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a bérlő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a bérlő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

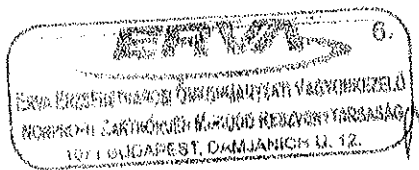
31. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
32. Bérlo nyilatkozza, hogy átlátható szervezetnek minősül. Bérlo tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli.

A szerződő felek a jelen 2. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést – amelyben a 2. sz. módosítás rendelkezései dőlt betűvel kerültek feltüntetésre - elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Oktatási koncepció
2. sz. melléklet: Használatbavételi engedély
3. sz. melléklet: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság tűzvédelmi ellenőrzési jegyzőkönyve

Budapest, 2014. december 04.



<p align="center">Bérbeadó Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata képviselőtében Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. képviseli: dr. Csomor Sándor vezérigazgató</p>	<p align="center">Bérlo Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája és Csipkebokor Óvodája Filep Zoltán, igazgató</p>
--	---

MEGÁLLAPODÁS

Amely az alulírott helyen és napon jött létre

egyrésről	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.; adóigazgatási száma: 15735708-2-42; statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01) jelen okirat aláírásánál képviseli az ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. (székhelye: 1071 Budapest, Damjanich u. 12.; adóigazgatási száma: 12194528-2-42; statisztikai számjele: 12194528-6832-11401) („Bérbeadó”),
másrészről	Budapest-Fasori Református Kollégium Julianna Általános Iskolája és Csipkebokor Óvodája (székhelye: 1071 Budapest, Városligeti fasor 7.; OM azonosító száma: 034917; adószáma: 18050330-2-42; bankszámla száma: 11100104-18050330-36000001; képviseli: Filep Zoltán igazgató) („Bérlő”)

(a továbbiakban együttesen a „Felek”, külön-külön a „Fél”) között, az alábbiak szerint.

ELŐZMÉNYEK

- A. A Felek között 2013. október 31. napján bérleti szerződés („Bérleti Szerződés”) jött létre a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, természetben a Budapest VII. kerület, Rottenbiller utca 43-45. szám alatt található, a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által Budapest VII. kerület, belterület, 33524 helyrajzi számon nyilvántartott, 5 szintből (alagsor, földszint, I. emelet, II. emelet, tetőtér) álló épület („Bérlemény”) vonatkozásában.
- B. A Bérleti Szerződésben a Felek rögzítették, hogy a Bérlő a Bérleményt többek között az alábbi terhekkel veszi bérbe:
- (i) a Molnár Antal Zeneiskola („Zeneiskola”) a pincszinten egy, a földszinten három helyiséget (termet) használ („Zeneiskolai Területek”);
- (ii) Bérbeadó Polgármesteri Hivatala 2013. december 31. napjáig az általa igénybevett területeket („Hivatali Területek”) irattározás céljára használja, azzal, hogy a Bérbeadó vállalta, hogy a Hivatali Területeket legkésőbb 2013. december 31-ig kiüríti, és Bérlő birtokába bocsátja.
- C. A Bérleti Szerződés 13.1 és 13.2 pontjaiban a Felek vállalták, hogy a Bérleménnyel kapcsolatos költségeknek a Zeneiskolai Területekre és a Hivatali Területekre jutó részének viseléséről egy 2013. december 31-ig megkötendő külön megállapodásban rendelkeznek.
- D. Felek rögzítik, hogy a Hivatali Területeket a Bérbeadó kiürített állapotban a Bérlő birtokába adta.
- E. Felek rögzítik, hogy a Bérleti Szerződés 13.1-13.2 pontjai szerinti külön megállapodás közöttük nem jött létre, és ezt a hiányosságot a Felek a jelen megállapodás aláírásával kívánják orvosolni.
- F. Felek rögzítik azt is, hogy tekintettel a Zeneiskolai Területekre és a Hivatali Területekre eső fenntartási költségek viseléséről szóló megállapodás megkötésének elmaradására, a Bérlő a Bérleti Szerződés szerinti bérleti időszak kezdetétől a jelen megállapodás megkötéséig



mindösszesen bruttó 7.109.851-Ft, azaz .hétmilliószázkilencezer-nyolcszázötvenegy forint + ÁFA összeget fizetett meg a közüzemi szolgáltatók felé a Bérlemény egésze vonatkozásában.

- G. Tekintettel a fenti D. pontban írtakra, a Felek a jelen megállapodást csak a Zeneiskolai Területek vonatkozásában kívánják megkötöni.

FENTIEKRE TEKINTETTEL a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

- (a) A jelen megállapodás aláírásával a Bérbeadó – a Bérelő által korábban bemutatott kimutatások alapján – elismeri, hogy a Bérelő a Bérleti Szerződés szerinti Bérleti Időszak kezdőnapjától a 2014. október 31. napjáig mindösszesen [7.109.851],-Ft + ÁFA, azaz [hétmilliószázkilencezer-nyolcszázötvenegy] forint + ÁFA összeget **Bérleménnyel Kapcsolatban Felmerült Közüzemi Költségek**) fizetett meg a Bérlemény egésze vonatkozásában.
- Felek egyezően megállapodnak abban is, hogy a továbbiakban, azaz 1. (b) és (c) alpontok vonatkozásában a „Bérleménnyel Kapcsolatban Felmerült Közüzemi Költségek” fogalma akként értelmezendő, hogy az magában foglalja a Bérelő által a Bérbeadó javára – a bérleményben működő Molnár Antal Zeneiskola működésével összefüggésben – teljesített arányos gondnoki és portaszolgálat díját is.
- (b) A Felek megállapodnak, hogy tekintettel a Zeneiskolai Területek alapterületének a Bérlemény egészének alapterületéhez viszonyított arányára, a Bérleménnyel Kapcsolatban Felmerült Közüzemi Költségeket **2014. november 1. napjától** úgy osztják meg egymás között, hogy a Bérleménnyel Kapcsolatban Felmerült Közüzemi Költségek egészét továbbiakban is a Bérelő viseli, azonban jogosult abból **havonta bruttó 200.000,-Ft**, azaz bruttó kétszázezer forint átalányösszeget a Bérbeadó részére továbbszámolni. Felek egyezően rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg a 2. számú módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Bérleti Szerződést is aláírták, és a közüzemi költségek havi átalányösszege megfizetésének módja, feltételei és az átalányösszeg jövőbeni módosításának lehetősége abban került meghatározásra, így erre az abban foglaltakat tekintik irányadónak.
- (c) Figyelemmel arra, hogy a Bérleménnyel Kapcsolatban Felmerült Közüzemi Költségeket a közüzemi szolgáltatók részére a Bérelő már teljes egészében megfizette, a Bérbeadó a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a **2013. november 1. napjától 2014. október 31. napjáig** terjedő időszak közüzemi költségeinek elszámolása körében a Bérleménnyel Kapcsolatban Felmerült Közüzemi Költségekből havi átalányösszegként bruttó 200.000,-Ft, azaz bruttó kétszázezer forintot, a teljes időszakra vonatkozóan mindösszesen bruttó **2.400.000.-Ft**, azaz bruttó **kettőmillió-négyszázezer** forint összeget a jelen megállapodás megkötését követő harminc (30) napon belül, banki átutalással megtéríti a Bérelő számára.
- (d) Az egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy nem mentesíti a Bérelőt a Bérlemény egésze után a közüzemi szolgáltatók által felszámolt közüzemi díjak teljes mértékű megfizetése alól, ha a Bérbeadó az (e) pont szerinti fizetési kötelezettségét a közüzemi díjak esedékességének napjáig nem vagy nem teljes mértékben teljesíti. Ugyanakkor, a Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérbeadó a közüzemi díjak esedékességének napjáig az (e) pont szerinti fizetési kötelezettségét részben vagy egészben nem teljesíti, úgy a Bérelő jogosult a Zeneiskolai

Területek utáni közüzemi díj megtérítése iránti követelését akként érvényesíteni, hogy a követelését a tárgyhavi, vagy amennyiben ez már nem lehetséges, a soron következő bérleti díjrészlet összegébe – a vonatkozó jogszabályok szerint kiállított számla ellenében – beszámítja, és a Bérbeadó felé ennek megfelelően csökkentett bérleti díjat fizet meg.

2. A MEGÁLLAPODÁS HATÁLYA, MEGSZŰNÉSE

- (a) A jelen megállapodás azon a napon lép hatályba, amelyiken azt mindkét Fél aláírja. A jelen megállapodás határozatlan időre szól.
- (b) Tekintettel a Bérleti Szerződés és a jelen megállapodás viszonyára, a Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás csak abban az esetben szüntethető meg, ha a bármelyik Fél a Bérleti Szerződést – az abban foglaltak szerint – felmondja.
- (c) A jelen megállapodás megszűnik azon a napon, amikor a Bérleti Szerződés bármilyen okból megszűnik. A jelen megállapodás megszűnik akkor is, ha a Zeneiskolai Területek kizárólagos használatára a Bérelő válik jogosulttá.
- (d) A jelen megállapodás bármely okból történő megszűnése, megszüntetése esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.

3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- (a) Bármely Fél által a jelen megállapodással kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvételnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxtízenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor.
- (b) A jelen megállapodás szerinti közlések és értesítések céljára a Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

ha a Bérbeadó a címzett:

ERVA Nonprofit Zrt.
Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 12.
E-mail: erva@ervazrt.hu

ha a Bérelő a címzett:

BP-FRK Julianna Általános Iskolája és
Csipkebokor Óv. részére
Cím: 1071 Budapest, Rottenbiller u. 43-45.
E-mail: julianna@fasor.hu

- (c) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos, illetve a jelen megállapodás aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra,

azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.

- (d) Felek rögzítik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján a Bérbeadó a jelen megállapodásnak a jogszabályban előírt tartalmi elemeit köteles közzétenni.
- (e) Ha a jelen megállapodás valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen megállapodás valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen megállapodás egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen megállapodást nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen megállapodás csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható. Bérló nyilatkozza, hogy a nemzeti vagyontörvényről szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet.
- (f) Tekintettel arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 50.§-a kifejezetten szabályozza, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ("Új Polgári Törvénykönyv") hatálybalépését (2014. március 15.) megelőzően keletkezett jogviszonyok esetében még az Új Polgári Törvénykönyv hatálybalépését követően keletkezett tényekre, illetve megtett jognyilatkozatokra, valamint az ezek által keletkeztetett új köteleményekre is a jogviszony keletkezésekor hatályos jogszabályt kell alkalmazni, a Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban nem szabályozott polgári anyagi jogi kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt tekintik irányadónak.

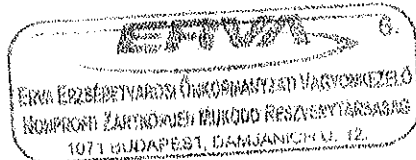
A jelen megállapodást a Felek elolvasás után mint akaratukkal megegyezőt, négy (4) példányban aláírták, azzal, hogy minden Felet kettő-kettő (2-2) példány illet meg.

Budapest, 2014. december „04...”


Bérbeadó

Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetvárosi Önkormányzata
képviselében
Erzsébetvárosi Önkormányzati
Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

képviseli: dr. Csomor Sándor vezérigazgató




Bérló

Budapest-Fasori Református
Kollégium Julianna Általános
Iskolája és Csipkebokor Óvodája

képviseli: Filep Zoltán, igazgató

