

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Képviselő-testület 2011. május 18-i
és a Köznevelési, Művelődési, Ifjúsági és Sport Bizottság,
valamint a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2011. május 10-i üléseire**

Ügyiratszám: **XV/.....-1/2011.**

Tárgy: Bérleti megállapodás fenntartói jóváhagyása az Esze Tamás utcai iskolaépületben történő szakképzés beindításához

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény
(továbbiakban: ÖTV) 12. § (3) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.*

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2011. áprilisi rendes ülésén a 127/2011. (IV. 21.) ÖKT sz. határozatában döntött a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság által fenntartott Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola szakképzési programjának beindítása támogatásáról. Az előterjesztés két témában tartalmazott döntési javaslatot. Az egyik rövid távú, a következő tanévre vonatkozott, a másik döntés egy hosszabb távú együttműködés előkészítését írja elő, melynek végrehajtási ideje a következő $\frac{1}{2}$ - $\frac{3}{4}$ év.

A határozat első részében a 2011/2012-es tanévre vonatkozóan született döntés. Ezzel a Képviselő-testület hozzájárult, hogy a Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola 2011 szeptemberétől 3 OKJ-s szakképzést indítson. Ehhez szükséges, hogy az 1. sz. Általános Iskola igazgatója, mint az épületet telephelyként kezelő intézmény vezetője, bérleti szerződést kössön a képzés során használt helyiségekre. Tekintettel arra, hogy ez a szakképzési program a későbbi szakközépiskolai program bevezetése, illetve az épület hosszabb távú bérletének előkészítése, javasoltuk a bérletre vonatkozó megállapodás előzetes véleményezését a Képviselő-testület szakszervezetei által.

A Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola, valamint fenntartója egy megállapodás tervezetét juttattak el Önkormányzatunkhoz, mellyel kapcsolatban az érintettek közreműködésével 2011. május 2-án egyeztetéseket folytattunk. Itt pontosításra kerültek a megállapodás pontjai, annak figyelembevételével, hogy a Képviselő-testület 127/32011. (IV. 21.) ÖKT sz. határozata végrehajtásra kerüljön, valamint elfogadva azt a körülményt, hogy ennek megállapodásnak kell alapját képezni a Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola által kezdeményezett, működési engedélynek is. Ebből az okból, mindkét fenntartó ellenjegyzését is rávezettük a megállapodásra.

A működési engedély megadásának feltételeihez az eljáró hatóság felé bizonyos kötelezettségek követelmények, ezek beépítésre kerültek a bérleti megállapodásba.

Az egyeztetésen megállapodás született arról is, hogy mint az épület jelenlegi gondozója az 1. sz. Általános Iskola igazgatója gondoskodik az épület közoktatási intézményként történő működéséhez szükséges szabályzatok hatályosságáról. Ezt a megbeszélést követően haladéktalanul megkezdi az intézményvezető.

Az előterjesztés mellékletét képezi a bérleti megállapodás, melynek fenntartói jóváhagyása szükséges ahhoz, hogy a Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola és fenntartója a működési engedélyhez szükséges eljárást megindíthassa.

Ugyancsak sajátságos, a bizonytalansági tényezők kezelésre került a megállapodásba a bérleti díj és a közüzemi költségarány megállapításának szeptemberi határideje. Szeptember 15-ig válik véglegessé a tanulói létszám a szakképzésben, ami alapján tervezhető, hogy hány helyiség használata szükséges az épületben. Ennek ismeretében lehet a tényleges igénybevétel alapján a díjak mértékét meghatározni.

A korábbi előterjesztés tartalmazta, hogy amennyiben a szakközépiskolai képzés iránti városi igény, illetve a 2012/2013. évi beiskolázási adatok is alátámasztják, a következő tanévtől az épület bérbeadása is megtörténhet. Ennek előkészítése a városi szakemberekkel és a Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola képviselőivel szeptembertől megkezdődik. Ennek eredményeként a Képviselő-testület az április döntés végrehajtásaként 2012 elején dönthet a végleges bérletről. A jelenlegi megállapodásba ezért kerül bele a 10. B) pont, amely ebben az esetben a bérleti szerződést az új megállapodással hatályon kívül helyezi.

Az előterjesztés mellékleteként csatoljuk a bérleti megállapodás tervezetét, mely tartalmazza az 1. sz. Általános Iskola szokásos bérleti paramétereit, illetve azokat a kitételeket, melyek a képzési szolgáltatás működési engedélyezéséhez szükségesek.

A tervezet az érintettek által megtekintésre, elfogadásra került.

Mindezek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságok támogatását, és a Képviselő-testület jóváhagyását.

Határozati javaslat a Közoktatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Bizottság és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Közoktatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Bizottsága/Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága jóváhagyásra javasolja a Képviselő-testületnek a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság által fenntartott Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola és az 1. sz. Általános Iskola között megkötendő, az Esze Tamás utcai iskolaépület helyiségeinek bérletére vonatkozó megállapodást a melléklet szerinti tartalommal.

A határozathozatalhoz a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelet

60. § 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű szótöbbség szükséges.

A határozathozatal az ÖTV 12. §.(6) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság által fenntartott Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola és az 1. sz. Általános Iskola között megkötendő, az Esze Tamás utcai iskolaépület helyiségeinek bérletére vonatkozó megállapodást a melléklet szerinti tartalommal.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a bérleti megállapodás ellenjegyzésére felkéri a Polgármestert.

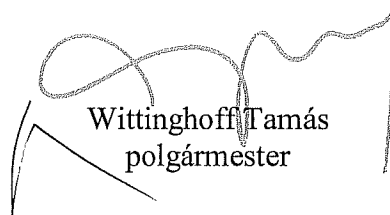
A határozathozatalhoz az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű szótöbbség szükséges.

A határozathozatal az ÖTV 12. §.(6) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

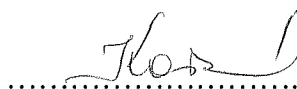
Mellékletek: bérleti megállapodás

Határidő: 2011. május 31.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Közoktatási Iroda

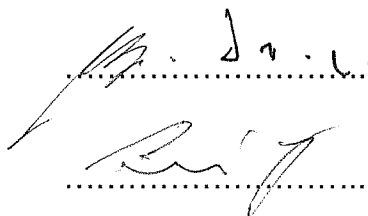
Budaörs, 2011. május 3.


Wittinghoff Tamás
polgármester

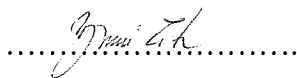
Közoktatási Iroda:
Karsainé Kovács Judit, irodavezető


.....

Látta:
Városépítési Iroda:


.....

Törvényességi felügyelet:
Jegyzői Iroda:


.....

Dr. Bócsi István, jegyző

BÉRLETI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről az **1. sz. Általános Iskola** (2040 Budaörs, Hársfa u. 29., OM azonosító 037737, képviseli: Dölles Erzsébet, igazgató), mint bérbeadó – a továbbiakban **bérbeadó**

másrészről a **Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola** (9090 Pannonhalma, Várkerület 1., OM azonosító: 201410, adószám: 18039427-1-08 képv: Hardi Gábor Titusz igazgató), mint bérlő – a továbbiakban **bérlő**, együtt **felek**

között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződő **felek** rögzítik, hogy a Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában áll az Esze Tamás utca 3., 9. hrsz. alatti, összesen 3 303 m² alapterületű háromszintes épület, mely az 1. sz. Általános Iskola telephelyeként működik.
2. A szerződő **felek** megállapodnak abban, hogy a **bérbeadó** bérbe adja, a **bérlő** pedig bérbe veszi az 1. pontban jelzett és körülírt ingatlan első emeletén található 3 tantermet (26., 27., 36. számú termek) és irodát (21. szám).
3. A szerződő **felek** a havi bérleti díjat,- Ft ÁFA-val összegben jelölik meg, amit a **bérlő** minden hónap 10. napjáig előre esedékesen köteles a **bérbeadó** számlájára átutalással megfizetni.
4. A **bérlő** vállalja a bérbe vett terület használatával felmerülő közüzemi költségek megfizetését azzal, hogy miután az egész - valamennyi fél által közösen használt 1. pontban jelzett és körülírt - épület egyetlen közös mérővel rendelkezik, a **felek** a közüzemi költségeket a használt területnek megfelelően egymás között arányosan megosztják. Ennek megfelelően a **bérbeadó** a nevére kiállított közüzemi számlákat fénymásolatban - azok beérkezését követően – a bérlőnek haladéktalanul megküldi, a **bérlő** pedig vállalja, hogy a bérbevevő részére kiállított számlát 8 napon belül a területhasználatban megállapított arányos részét, %-át a bérbeadónak átutalással megfizeti.
5. **Felek** a 3., 4. pontban nevesített bérleti díjat és közüzemi költség arányt minden év szeptember 15. napjáig – a megismert tanulói jelentkezést követően –, véglegesítik, az épület-használat arányában.
6. A **bérlő** a helyiségeket a megtekintett állapotban veszi bérbe azzal, hogy amennyiben ott akár állag megóvó, akár értékemelő beruházásokat kíván elvégeztetni, úgy ahhoz előzetesen a **bérbeadó** hozzájárulását be kell szereznie, amiről a felek külön megállapodásban rendelkeznek.
7. A **bérlő** a helyiségeket oktatás céljából, tagintézményként veszi igénybe. A **bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérbeadó hozzájárulása nélkül a helyiségeket más célra nem használhatja, másnak albérletbe vagy használatba csak a bérbeadó hozzájárulásával adhatja. Az oktatás 2011. szeptember 1-jén kezdődik.
8. A **bérbeadó** hozzájárul, hogy a **bérlő** az oktatás megkezdéséhez szükséges szakhatósági engedélyeket a fent említett területre megszerezze.

9. A **bérlő** köteles a bérlet tárgyát képező helyiségek rendeltetésszerű használata érdekében a bérlet időtartama alatt, a szükséges belső karbantartási munkákat megfelelő időben és minőségben elvégezni, a berendezések karbantartásáról javításáról pótlásáról saját költségén gondoskodni.
- 10.
- A) A szerződő **felek**, a jelen szerződést határozott időtartamra, mégpedig 2011. augusztus 15-től 2016. augusztus 31-ig tartó időszakra kötik meg azzal, hogy a lejáratot megelőzően három hónappal, a felek kölcsönös megegyezése esetében, a bérleti időtartamot további öt évre meghosszabbíthatják.
- B) A szerződő **felek**, a jelen szerződést egy év elteltével felülvizsgálják, és a tervezett feladat-bővülés bekövetkezése esetén szükséges teljes épületbérletet megtárgyalják. Ebben az esetben a bérleti szerződés jelen formája hatályát veszti és helyébe a teljes körű bérletre vonatkozó megállapodás lép.
11. A jelen bérleti jogviszonyt csak rendkívüli felmondással lehet megszüntetni. A szerződő **felek** a vonatkozó jogszabályban foglaltakon felül, a bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek tekintik,
- ha a **bérlő** a bérleményt a szerződéstől eltérően hasznosítja, ill. a bérbeadó hozzájárulása nélkül más személynek enged használatot, a karbantartási munkákat nem végzi el, és ezáltal az épület állagát veszélyezteti.
 - ha a **bérlő** 2 havi bérleti díjat vagy a közüzemi díjak rögzített arányos részét határidőben nem fizeti meg.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a nem lakás céljára szolgál helyiségek bérletéről szóló hatályos jogszabály rendelkezései az irányadók.

Budaörs, 2011. május „....”.

.....

Dölles Erzsébet
igazgató
1. sz. Általános Iskola
bérbeadó

.....

Hardi Gábor
igazgató
Szent Benedek Gimnázium és
Szakképző Iskola
bérbevevő

.....

Wittinghoff Tamás
polgármester
Budaörs Város Önkormányzat
bérbeadó fenntartója

.....

Dr. Várszagi Asztrik
főapát
Magyar Bencés Kongregáció
Pannonhalmi Főapátság
bérbevevő fenntartója