

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

0/5-12-574

amely létrejött egyrészről

**Budaörs Város Önkormányzat** a (2040. Budaörs, Szabadság út. 134., statisztikai szám: 15390053-8411-321-13.; adószám: 15390053-2-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester) mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban **Bérbeadó**),

másrészről

**Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola** (9090 Pannonhalma, Várkerület 1., OM azonosító: 201410, adószám: 18039427-1-08, képviseli: Hardi Gábor Titusz főigazgató) mint **Bérlő**, (a továbbiakban: **Bérlő**)

és

**Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság** (székhely: 9090 Pannonhalma, Vár 1.; képviseli: Dr. Várszegi Asztrik főapát) mint **Bérlő fenntartója**, (a továbbiakban: **Bérlő fenntartója**)

továbbiakban együtt, mint **Felek** vagy **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

## 1.) A szerződés tárgya

- 1.1.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonában áll, a Budaörs Esze Tamás u. 3. szám alatti, 9 hrsz-ú, „kivett udvar és általános iskola 2 db” megnevezésű, 3226 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melyen egy 3 szintes iskolaépület van, valamint a Budaörs 10 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 717 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelyen az épülethez tartozó udvar található (a továbbiakban a két ingatlan együtt: **Létesítmény**).
- 1.2.) **Szerződő Felek** jelen szerződést a Képviselő-testület 166./2012. (V.23.) ÖKT számú határozata alapján kötik meg, ami jelen szerződés 1. számú melléklete.
- 1.3.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó térítésmentesen bérbe adja**, **Bérlő** az alapító okiratában megjelölt oktatási tevékenység folytatása céljára, tagintézményként, **kizárólagos használattal bérbe veszi a Létesítményt**. **Bérbeadó** biztosítja a **Létesítmény** kizárólagos használatát.
- 1.4.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződést a hatályba lépésétől számított, **50 éves határozott időtartamra** kötik meg azzal, hogy **Szerződő Felek** a szerződést a hatályba lépéstől számított **10 év elteltét követően felülvizsgálják**.
- 1.5.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés az 1. Számú Általános Iskolával történő egyeztetés alapján **2012. július 1-én lép hatályba**, mellyel egyidejűleg hatályát veszti és megszűnik az 1. sz. Általános Iskola és a Bérlő között 2011. május 23-án létrejött bérleti szerződés.
- 1.6.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Létesítményben** található gépek, eszközök, egyéb berendezések és tartozékaik, külön leltár szerint a **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonában állnak és jelen bérleti szerződés hatálya alá tartoznak.

jel

## 2.) A Létesítmény birtokba adása

- 2.1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy **Bérlő** a **Létesítményt** a birtokbaadás napján fennálló, jelenlegi állapotában veszi birtokba. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával a **Létesítményt** és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak ismeri el.
- 2.2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Létesítmény**, és a külön leltár szerint hozzá tartozó gépek, eszközök, egyéb berendezések és tartozékaik birtokbaadásáról jelen szerződés hatálybalépését követően – előre egyeztetett időpontban – külön jegyzőkönyvet vesznek fel, ami jelen szerződés 3. számú melléklete.
- 2.3.) **Bérlő** előre egyeztetett időpontban köteles a **Bérbeadó** éves leltározását lehetővé tenni és segíteni; valamint a leltározott berendezési tárgyakban bekövetkező változásokat a **Bérbeadó** felé haladéktalanul írásban jelezni.
- 2.4.) Szerződő Felek jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a birtokba visszaadásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.

## 3.) Bérlő által fizetendő díjak

- 3.1.) **Bérlő** köteles jelen szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül a közműszolgáltatóknál a mérőórákat a saját nevére átíratni; valamint az üzemeltetéssel járó közműköltségeket (víz, villany, gáz, szemétszállítás) közvetlenül a szolgáltatók felé havonta megfizetni.
- 3.2.) **Bérlő** köteles megfizetni a **Létesítményre** fennálló vagyon és felelősségbiztosítás díját, melyet a **Bérbeadó** évente, egy összegben számláz ki a **Bérlő** részére.

## 4.) Bérbeadó kötelezettségei és jogosultságai

### 4.1.) Bérbeadó jelen bérleti szerződés alapján köteles:

- a.) biztosítani a kizárólagos használatot;
- b.) a biztosítás díját időben kiszámlázni, hogy a **Bérlő** a számlákat szerződésszerűen megfizethesse;
- c.) jelen szerződésben foglalt eltérésekkel teljesíteni a vonatkozó jogszabályokban előírt bérbeadói kötelezettségeket;
- d.) a **Létesítményre** vagyon és felelősségbiztosítást kötni;

### 4.2.) Bérbeadó jelen bérleti szerződés alapján jogosult:

- a.) a **Bérlő** szükségtelen háborítása nélkül, a **Bérlővel** megállapodott időpontban megtekintheti a bérelt területet, és ennek keretében ellenőrizheti a használatot, és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését;
- b.) előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizheti a **Bérlő** által vállalt karbantartási és felújítási munkálatok teljesítését;
- c.) ellenőrzése során az épület bármely részére beléphet, felvilágosítást, szóban és írásban is információt, adatszolgáltatást kérhet.

## 5.) Bérlő kötelezettségei és jogosultságai

### 5.1.) Bérlo jelen bérleti szerződés alapján köteles:

- a.) a közműszolgáltatások díjait, és a biztosítási díjat szerződésszerűen megfizetni;
- b.) a **Létesítményt** rendeltetésszerűen használni, albérletbe adás esetén is felelősséggel tartozik a **Létesítmény** használatáért;
- c.) a **Bérbeadó** kötelezettségeinek teljesítését – előzetes egyeztetés alapján – lehetővé tenni;
- d.) a **Létesítményt** a jó gazda gondosságával használni;
- e.) hibákról, hiányosságokról, az épület állagát és a berendezéseket érintő változásokról a **Bérbeadót** haladéktalanul tájékoztatni;
- f.) a **Létesítmény** területén folytatott működéséhez, és minden engedélyköteles tevékenységéhez a szakhatósági engedélyeket, hozzájárulásokat saját költségén beszerezni;
- g.) a **Létesítményben** folytatott tevékenységére felelősségbiztosítást kötni;
- h.) a közműszolgáltatásokban jelentkező hibákat a közműszolgáltatók felé haladéktalanul bejelenteni, kijavíttatni, jelen kötelezettsége elmulasztásából eredő károkért a **Bérlo** teljes felelősséggel tartozik;
- i.) a **Létesítmény** külső-belső takarítási feladatait elvégezni, a szemét elszállításáról gondoskodni;
- j.) a **Bérlo** által a **Létesítménybe** bevitt tárgyak, eszközök, iratok biztonságos őrzéséről saját költségén gondoskodni, azokért a **Bérbeadót** semmilyen felelősség sem terheli;
- k.) az előre tervezhető zavaró hatással járó munkálatokról a **Bérbeadó** a munkálatok megkezdése előtt 15 nappal értesíteni, és a zavaró hatást a legkisebb mértékűre csökkenteni köteles.

5.2.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a **Létesítmény** birtokbaadásától a karbantartási és felújítási munkák a **Bérlo**t terhelik. A **Létesítmény** birtokbaadásakor fennálló, jelenlegi állapotot rögzítő, a **Bérbeadó** által ismert karbantartási és felújítási szükségletet jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmazza. A **Létesítmény** birtokbaadásakor fennálló állapotot a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező birtokbaadási jegyzőkönyv részeként készíttendő fotó/film dokumentáció rögzíti.

5.3.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérlo** a **Létesítmény** épülete és az összes berendezések rendeltetésszerű használatához szükséges, a rendeltetésszerű használatot mindenkor lehetővé tevő, állagmegóvó javítási, karbantartási, pótlási munkákat saját költségén, szakszerűen elvégzi, a munkavégzésről köteles naplót vezetni, és a napló másolatát negyedévente a **Bérbeadó** részére megküldeni, jelen kötelezettsége elmulasztásából eredő károkért a **Bérlo** teljes felelősséggel tartozik.

5.4.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérlo** vállalja, hogy a **Létesítmény** egészére saját költségén, évente felújítási tervet készít, melyről a **Bérbeadóval** egyeztet, aki igény esetén szükséges szakmai segítséget is nyújt a **Bérlo** részére. Szerződő Felek által közösen megállapított ütemterv szerinti munkákat a Bérlo saját költségén, szakszerűen elvégzi. **Bérlo** a munkavégzésről az építési naplótól különálló, **Szervizkönyvet** vezet, amelyben dokumentálja a munkavégzést, és amit másolatban negyedévente megküld a **Bérbeadó** részére. **Bérbeadó** jogosult a munkavégzést folyamatosan, előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizni, és a **Bérlo**t a szerződésszerű teljesítésre felhívni. Az épület tartószerkezetét, homlokzatát érintő munkák elvégzéséhez a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulása mindig szükséges.

5.5.) Szerződő Felek kifejezetten kijelentik, hogy a **Bérlo** által elvégzett értéknövelő beruházások és felújítások automatikusan és visszavonhatatlanul a **Létesítmény** alkotórészekévé válnak, és így a **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonába kerülnek. **Bérlo**

köteles a kivitelezés műszaki átadás-átvételének lezárását követő 15 napon belül az épületen végrehajtott beavatkozást tartalmazó megvalósítási dokumentációt, valamint az alkalmazott építési termékek megfelelőségét igazoló tanúsítványokat **Bérbeadónak** átadni.

**Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérlő** a karbantartással, pótlással, felújítással, létező, és egyéb értéknövelő beruházások költségének vagy értékének megtérítésére nem tarthat igényt. **Szerződő Felek egybehangzó akarattal kizárják, hogy a Bérlő vagy fenntartója** az értéknövelő beruházások és felújítások elvégzése alapján, vagy bármilyen más alapon, jogcímen, módon vagy felhatalmazással **a Létesítményre, illetve a Létesítménynek bármely természetbeni vagy eszmei részére tulajdonjogot szerezhessen.**

5.6.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** a **Létesítmény** bővítése céljából megvásárolta a **Létesítmény** közvetlen szomszédságában található, Budaörs 13 és 14 hrsz-ú ingatlanok hátsó kertjeit, ezért – annak ellenére, hogy a Budaörs 13 és 14 hrsz-ú ingatlanok nem képezik jelen szerződés tárgyát – rendelkezésre állnak a 5.2.) – 5.5.) pontokban szabályozott karbantartás, felújítás, vagy értéknövelő beruházás megvalósításához. A Budaörs 13 és 14 hrsz-ú ingatlanok **Bérbeadó** által megvásárolt részeinek telekalakítására a területre vonatkozó szabályozási terv megfelelő módosítása után kerülhet sor.

5.7.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Létesítményt** bármilyen pályázatba csak a **Bérbeadó** előzetes, írásbeli engedélyével vonhatja be, a pályázattal kapcsolatos fizetési kötelezettségekről - mint pl. az önrész megfizetésének arányáról és módjáról - **Szerződő Felek** mindig külön egyeztetnek és állapodnak meg.

5.8.) **Bérlő** jelen bérleti szerződés alapján jogosult:

a.) jelen szerződés tartama alatt, a **Bérlő** saját nevében megkötött szerződések alapján, **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásával, a **Létesítményt** vagy annak egyes részeit harmadik személy határozott idejű használatába adni, és ennek bevételeit önállóan meghatározni és beszedni. A beszedett bevétel a **Bérlőt** illeti meg. A harmadik személy használó **Létesítményben** folytatott tevékenységéért a **Bérlő** úgy felel, mint a saját tevékenységéért.

b.) jelen szerződéssel érintett helyiségek feltüntetésére az alapító okiratában;

c.) az oktatás megkezdéséhez, folytatásához szükséges engedélyeket a **Létesítményre** megszerezni.

5.9.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a **Bérlő** a **Létesítményben** végezni kívánt tevékenysége folytatásához szükséges engedélyek bármelyikét, bármilyen okból nem kapja meg, vagy elveszíti, és emiatt a tevékenységét nem tudja megkezdni vagy nem folytathatja, akkor jelen szerződés hatályát veszti, és **Szerződő Felek** kötelelesen egymással jelen szerződés szerint elszámolni.

6.) **Együttműködés**

6.1.) **Bérbeadót** és **Bérlőt** a szerződésszerű teljesítés érdekében fokozott együttműködési kötelezettség terheli.

6.2.) **Szerződő Felek** kapcsolattartói:

**Bérbeadó részéről kijelölt kapcsolattartó:**

Név: Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

Tel.: +36/23/880-415

Fax.: +36/23/447-891

E-mail: lorincz.mihaly@budaors.hu

**Bérlő részéről kijelölt kapcsolattartó:**

Név: Madaras Attila

Tel.: +36 30 371 9122

Fax.: +36 23 788 988

E-mail: madaras@osb.hu

**Bérlő fenntartója részéről kijelölt kapcsolattartó:**

Név: Hortobágyi Tamás Cirill

Tel.: +36 96 570 181

Fax.: + 36 96 570 116

E-mail: cirill@osb.hu

- 6.3.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kapcsolattartói jogosultság kiterjed jelen szerződés teljesítése vonatkozásában mindennemű közlés és utasítás átadása-átvételére, és nem terjed ki jelen szerződés módosítására, illetve olyan utasítás átadás-átvételére, amely közvetlenül vagy közvetve jelen szerződés módosítását eredményezné.
- 6.4.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásról haladéktalanul tájékoztatják egymást. A másik fél kapcsolattartója részére megküldött minden értesítést és tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, ameddig az adott fél írásban be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásokat.
- 7.) **Üzleti titok**
- 7.1.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy gondoskodnak jelen szerződés teljesítése során tudomásukra jutott vagy tudomásukra hozott adat, információ, ismeret bizalmas kezeléséről mind a szerződés hatálya alatt, mind pedig a szerződés megszűnése után.
- 7.2.) **Szerződő Feleket** a szerződés teljesítése során tudomásukra jutott minősített, vagy más titkot képező, illetőleg nem nyilvános, bizalmas adatok és információk, továbbá a személyes adatok, információk tekintetében az ezekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő titoktartási kötelezettség terheli.
- 8.) **Szerződés megszűnése**
- 8.1.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel összefüggésben keletkező bármely jogvitájuk esetén, aláírásra jogosult képviselőjük útján egymással kölcsönösen egyeztetnek, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 8.2.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződést rendkívüli felmondással a vonatkozó jogszabályok szerint lehet megszüntetni.
- 8.3.) **Szerződő Felek** bármelyike súlyos szerződésszegése esetén - a következményekre történő figyelmeztetéssel - kötelező a szerződésszegőt a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a szerződésszegő a felszólításnak a felszólításban megjelölt határidőben nem tesz eleget, írásban rendkívüli felmondás gyakorolható azzal, hogy a felmondási idő min. 3 hónap, és az utolsó napja kizárólag a tanév utolsó napjára eshet.

## 9.) Záró rendelkezések

- 9.1.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 9.2.) Jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag írásban érvényes és minden változtatás, módosítás, kiegészítés vagy jelen szerződés alapján megkötött más megállapodás csak akkor érvényes és kötelező, ha azt a **Szerződő Felek** meghatalmazott képviselői aláírják.
- 9.3.) **Szerződő Felek** maguk viselik a jelen szerződés megkötését megelőző tárgyalásokkal, a szerződés előkészítésével és aláírásával kapcsolatban felmerült valamennyi költséget (beleértve az ügyvédi, az ügynöki és más tanácsadási díjakat is).
- 9.4.) **Szerződő Felek** jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket aláírásra jogosult képviselőjük útján, kölcsönös egyeztetéssel kísérelik meg megoldani, amennyiben ez eredményre nem vezet, úgy hatáskörtől függően kikötik a Budaörsi Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 9.5.) Jelen szerződésnek 3 db számozott melléklete van, amelyek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:
1. AGG./2012. (V.23.) ÖKT számú határozat
  2. Létesítmény birtokbaadásakor, a **Bérbeadó** által ismert karbantartási és felújítási szükségletet tartalmazó lista
  3. birtokbaadási jegyzőkönyv (fotó/film melléklettel)

**Szerződő Felek** jelen szerződés teljesítése során, egymást kölcsönösen segítve együttműködnek. **Szerződő Felek** a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt jognyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, s azt jóváhagyólag és saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján írják alá.

Kelt: Budaörs, 2012. 2012. MÁJ 29.

Kelt: Pannónia, 2012. június 1.

Budaörs Város Önkormányzata  
képviselet: Wittinghoff Tamás  
polgármester  
Bérbeadó

Szent Benedek Gimnázium  
és Szakképző Iskola  
képviselet: Hardi Gábor Titusz  
főigazgató  
Bérlő

Kelt: Pannónia, 2012. június 1.

Dr. Gáspár Antal

Magyar Bencés Kongregáció  
Pannonhalmi Főapátság

képviselet: Dr. Várszegi Asztrik  
főapát

Bérlő fenntartója

**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2012. május 23-i ülésének jegyzőkönyvéből:**

**166/2012.(V.23.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A Budaörs, Esze Tamás utca 3. sz. alatti, 9 és 10 hrsz-ú ingatlanok hosszútávú hasznosítása a Szent Benedek Gimnázium és Szakképző Iskola működtetése céljából**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés mellékletét képező Budaörs, Esze Tamás utca 3. szám alatti, 9 és 10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, hosszú távú bérleti szerződés tervezet tartalmával, azzal, hogy Szerződés tervezet 5.1.) k.) pontja egészüljön ki a következőkkel: „az előre tervezhető zavaró hatással járó munkálatokról a Bérbeadót a munkálatok megkezdése előtt 15 nappal értesíteni (köteles).

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő:

2012. július 1.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

dr. Bocsi István sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:

Budaörs, 2012. május 29.

Timár Zsanett  
Timár Zsanett

