

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben jött létre az egyes pontban meghatározott felek között az alábbiak szerint:

a Bérbeadó:

Neve: Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.
Képviseli: Tömöri Balázs polgármester
Adószám: 15734666-2-13
Bankszámlaszám: 11742001-15441276
Törzskönyvi azonosító: 734664

a Bérlő:

neve: Pilisborosjenői Waldorf Egyesület
székhelye: 2097 Pilisborosjenő Budai út 14.
bankszámlaszám: 16200168-00118499
adószám: 18129724-1-13
képviselője: Verba Judit, elnök

(a továbbiakban együtt: Felek)

I. A Szerződés tárgya

1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pilisborosjenő, 149/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Pilisborosjenő, Fő utca 30. szám alatt található, nem lakás céljára szolgáló iskolaépület helyiség (továbbiakban: az Ingatlan). Az Ingatlan alaprajza és helyiség listája a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a megjelölt ingatlan egyes helyiségeit, illetve részeit a jelen Megállapodás I. fejezetének 6. pontjában rögzített rend szerint a jelen Bérleti szerződés időtartamára Bérlő használatába adja a képviselő-testület 33/2020. (III. 13.) határozata alapján.

3. A Bérlő a bérlemény tárgyát képező helyiségeket a jelen megállapodás I.6. pontja szerinti bérleti ütemek megkezdését megelőzően a Bérbeadóval közösen, az itt meghatározott határidőkre figyelemmel megtekinti, amelynek során a Felek a feltárt hibákat, hiányosságokat a jelen Megállapodás 2/a, 2/b valamint 2/c. számú mellékletét képező Jegyzőkönyvben rögzítik. Bérbeadó vállalja, hogy az ingatlan érintett részeit a megtekintések időpontjára kiüríti. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan abban az esetben minősíthető rendeltetésszerű használatára alkalmasnak, amennyiben a Jegyzőkönyvben „minimális feltétel” kitételrel feljegyzett hibák, hiányosságok megszüntetésére, illetve pótlásra kerülnek.

Megtekintési határidők:

1. bérleti ütem esetében: 2020. május 1.
2. bérleti ütem esetében: 2021. május 1.
3. bérleti ütem esetében: 2022. május 1.

A jegyzőkönyvezésre kerülő hibák, hiányosságok megszüntetését Bérbeadó a következő határidőkre figyelemmel vállalja:

1. bérleti ütem esetében: 2020. május 31.
2. bérleti ütem esetében: 2021. május 31.
3. bérleti ütem esetében: 2022. május 31.

Felek megállapodnak abban, hogy az egyes ütemek vonatkozásában eszközölt megtekintést követően a Bérbeadó a Bérló számára a megfelelő kulcsok átadásával biztosítja az egyes ütemek szerinti ingatlan-részekbe való bejutást annak érdekében, hogy a Bérlónek is lehetősége legyen azon, jelen Megállapodás III.2.c.) pontjában hatálya alá tartozó, saját érdekű építési, kivitelezési, átalakítási munkálatok elvégzésére, amelyekre a Bérbeadó nem köteles, de szükségesek ahhoz, hogy az ingatlant az egyes bérleti ütemek hatálybalépésekor a Bérló waldorf iskola működtetése céljára használhassa. (6.sz melléklet)

Felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlan-részekhez való, felújítási célú előzetes bérleti hozzáférést nem tekintik bérleti díj fizetésének alapjául szolgáló, hatályos bérleti jogviszonynak.

4. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és arra vonatkozóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:332. §-ban rögzítettekre is figyelemmel, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

5. Bérló az Ingatlant Waldorf iskola működtetése céljából veszi bérbe.

6. Jelen szerződés hatálya az itt meghatározott időszakokban az Ingatlan következő területi egységeire terjed ki:

6.1. Első bérleti ütem: 2020. szeptember 1. – 2021. augusztus 31. között.

A fent megjelölt időszakra vonatkozóan a Bérbeadó a Bérló használatára átadja a jelen megállapodás 3. sz. mellékletét képező "Bérleménylistában" első ütem helyiségei" cím alatt megjelölt helyiségeket (teremnek minősülő helyiségek: 182 m², egyéb helyiség 178 m², kiszolgáló helyiség 172 m² területen).

6.2. Második bérleti ütem: 2021. szeptember 1. – 2022. augusztus 31. között.

A fent megjelölt időszakra vonatkozóan a Bérbeadó a Bérló használatára átadja a jelen megállapodás 3. sz. mellékletét képező "Bérleménylistában" második ütem helyiségei" cím alatt megjelölt helyiségeket (teremnek minősülő helyiségek: 327 m², kiszolgáló helyiség 220 m² területen).

6.3. Harmadik bérleti ütem: 2022. szeptember 1. – 2025. augusztus 31. között.

A fent megjelölt időszakra vonatkozóan a Bérbeadó a Bérló használatára átadja a jelen megállapodás 3. sz. mellékletét képező "Bérleménylistában" harmadik ütem helyiségei" cím alatt megjelölt helyiségeket (teremnek minősülő helyiségek: 441 m², kiszolgáló helyiség 273 m² területen).

II. Bérleti és üzemeltetési díj, fizetési feltételek

1. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérló az Ingatlan használatáért a bérleti ütemek hatálya alatt, azaz a 2020.09.01-2025.08.31-ig tartó időszakban a 3 bérleti ütem idejére külön-külön megállapított sávosan növekvő bérleti díjat határoz meg a bérelt hasznos alapterület figyelembevételével. A felek által megállapított havi bérleti díjat a bérleti szerződés 4. sz. mellékletének Összesen oszlopa tartalmazza. Ezt az összeget az adott tanévre vonatkozóan a mellékletben leírt helyi lakosok után járó kedvezmény csökkenti. A Bérbeadó jogosult minden év január első napjától a KSH által közölt infláció mértékével a bérleti díjat emelni. Ingatlan bérbeadására az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bek. I) pontja alapján, általános forgalmi adótól mentesen kerül sor.

2. A bérleti díj forintban fizetendő, a Bérbeadó által a tárgyhónapot követően kiállított számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással, a Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt számlájára. A bérleti díjfizetési kötelezettség az első bérleti ütem megkezdésekor kezdődik.

3. Az Ingatlan birtokbaadásától kezdődően a bérlet megszűnéséig, illetve megszüntetéséig, a bérleti díjon felül a Bérló köteles a bérelt ingatlan vonatkozásában, a bérelt terület rész arányában meghatározott valamennyi közüzemi díját (víz, csatorna, villany, gáz, személyszállítás szolgáltatások) megfizetni 130 Ft/hó/bérelt m² összegben (átalányár), utólagos elszámolással. Az ezen körbe tartozó költségeknek a Bérló általi teljesítése úgy történik, hogy a szolgáltatók által kiszámlázott díjakat, költségeket először a Bérbeadó teljesíti a szolgáltatók részére átutalással, majd minden év január 31. napjáig elszámolást készít az előző év közüzemi fogyasztás mértékéről, és kiszámítja a Bérló által befizetett és a tényleges fogyasztásból eredő különbséget. Amennyiben a Bérló fogyasztása több volt, mint az átalányár megfizetésével megelőlegezett összeg, azt a Bérló köteles számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással a Bérbeadónak megfizetni. Amennyiben a Bérló fogyasztása kevesebb volt, mint az átalányár megfizetésével megelőlegezett összeg, a különbözetet a következő évben beszámítással érvényesítheti.

4. A bérelt terület beépítetlen részének takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a Bérló saját költségén gondoskodik. Amennyiben a Bérló későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezik, annak kezelésénél a Bérló az érvényes környezetvédelmi előírások betartását vállalja.

5. A bérleménybe bevitt, illetve a bérelt területen a Bérló által elhelyezett értékek vagyonvédelméről a Bérló gondoskodik. Az ingatlant érintő vagyonbiztosítási szerződés megkötésére a Bérbeadó, az ingatlanba bevitt ingóságokat érintő szerződés megkötésére pedig a Bérló köteles.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult az Ingatlan részét képező, azonban a Bérló által aktuálisan nem bérelt ingatlanrészek - akár harmadik fél részére történő bérbeadással történő – hasznosítására, amelynek tekintetében a Bérlőt véleményezési jog illeti meg. Bérbeadó a használatba vevő harmadik fél kiválasztásánál törekszik arra, hogy a hasznosítás jellege, módja, vagy a használatba vevő harmadik fél személye működési, technikai vagy morális szempontból ne legyen összeférhetetlen az Ingatlanban működő köznevelési intézmény céljaival.

Bérló jogosult az általa bérelt ingatlanrészek harmadik fél részére történő bérbeadására, amelynek tekintetében a Bérbeadót véleményezési jog illeti meg. Bérló a használatba vevő harmadik fél kiválasztásánál törekszik arra, hogy a hasznosítás jellege, módja, vagy a használatba vevő harmadik fél személye működési, technikai vagy morális szempontból ne legyen összeférhetetlen az Ingatlanban a Bérbeadó üzemeltetésében működő közművelődés, könyvtári és faluház funkciókkal.

7. Fizetési késedelem esetén a Bérló késedelmi kamatot köteles a Bérbeadó részére fizetni, a késedelembe esés időpontjától kezdődően. A késedelembe esés jogkövetkezményeire, valamint a késedelmi kamat mértékére a Ptk. feltételei irányadók.

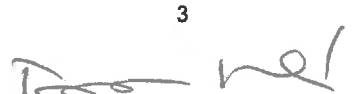
III. Munkálatok az Ingatlanon, beszámítás

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan műszaki állapotát – különös tekintettel annak szerkezeti elemeire, gépészeti berendezéseire, illetve a Bérló által aktuálisan bérbevett ingatlan-részek általános műszaki állapotára közösen, legalább negyedéves rendszerességgel, minden naptári negyedévet követő hónap 15. napjáig bezárólag ellenőrzik. Az első bejárásra a jelen megállapodás I.3. pontban rögzítettek szerint kerül sor.

A közösen végzett ellenőrzésekről jegyzőkönyv készül, amelyen feltüntetésre kerülnek a szemrevételezés során feltüntetett műszaki hibák, hiányosságok, illetőleg mindazon (akár közös, akár csak a Bérbeadó, vagy a Bérló képviselője által megtejt) műszaki megállapítás, amelyet a Felek az ellenőrzés során rögzítettek.

2. Felek a III.1. pont szerinti ellenőrzés megállapításainak tükrében minden naptári félévet követő hónap 30. napjáig személyes egyeztetés keretében a hivatkozott pont szerinti ellenőrzési jegyzőkönyvben rögzített hibák, hiányosságokat kategóriákba sorolják, a következők szerint:

a) Szerkezeti hibák, hiányosságok, állagmegóvási munkálatok



b) Közös érdekűnek minősülő felújítások

c) A Bérló saját beruházásai

3. A III.2. a) pont szerinti szerkezeti hibáknak, hiányosságnak, illetőleg állagmegóvási munkálatnak minősül mindazon műszaki, építőipari kivitelezési feladat, amelynek célja az Ingatlan általános statikai, műszaki állapotának, épületgépészeti szempontú működőképességének fenntartása, az Ingatlan – jelen megállapodás I.5. pontban meghatározott felhasználási célra történő megfelelésének – biztosítása.

A szerkezeti hibának, hiányosságnak, illetőleg nem a Bérló rendes működésével kapcsolatban álló állagmegóvási feladatnak minősülő feladatok elvégzése főszabály szerint a Bérbeadó kötelezettsége, azonban Felek eseti jelleggel megállapodhatnak az egyeztetett feladat Bérló által történő elvégzésében, és a felmerült költség bérleti díjba történő beszámításában.

Amennyiben az ezen kategóriába tartozó feladatok ellátása műszaki szempontból halaszthatatlannak minősül, és az Ingatlan állaga megóvásának érdekében nem kívánatos a soron következő egyeztetést bevárni, a bruttó 500.000 forintot el nem érő esetekben Bérló jogosult a munkálat elvégzésére vagy elvégeztetésére, illetőleg, a felmerült költség soron következő esedékes bérleti díjába történő beszámítására. A bruttó 500.000 forintot elérő, vagy azt meghaladó halaszthatatlan munkálatok esetén a Felek az igény Bérló által történő jelzését követően három napon belül rendkívüli bejárást és egyeztetést tartanak, amelyen a III.1. pont szerinti rendben – a bérleti jelzés beérkezésétől számított egy héten belül - döntenek azok elvégzéséről és finanszírozásáról. Amennyiben ezen időszakon belül a Felek között nem születik megállapodás, Bérló jogosult – az ingatlan állaga, valamint használhatósága megőrzése érdekében – a szükséges munkálatokat a Bérbeadó költségére és kockázatára elvégezni vagy elvégeztetni.

4. Bérló rendes működésével kapcsolatban felmerülőknek tekintendők az alábbi állagmegóvási munkálatok:

- belső tisztasági festés, amelyet szükség szerinti gyakorisággal végeztet el a Bérló;
- hidegburkolatok nem rendeltetésszerű használatból adódó károsodásainak javítása;
- bérleti tevékenységnek felróható, Biztosító által nem térített üvegtörések.

Ezen feladatok elvégzése a Bérlőt terheli.

5. A III. 2. b) pont szerinti, közös érdekűnek tekintett felújítások kategóriájába tartozónak sorolandók olyan felújítási, beruházási feladatok, amelyek elvégzését Bérbeadó és Bérló egyaránt kívánatosnak találják. Ezen feladatok elvégzése főszabály szerint a Bérbeadó kötelezettsége, és amennyiben a Bérló által kerülnek elvégzésre akkor a felmerült költségek eseti megállapodás alapján beszámításra kerülnek a bérleti díjba.

6. A III. 2. c) pont szerinti, Bérló által elvégzendő és finanszírozandó saját beruházásnak minősül mindazon fejlesztési munkálat, amely a Bérló tevékenységéhez szorosan kapcsolódó igényen alapul, és a Bérbeadó számára nem eredményezi az Ingatlan értékének növekedését. Bérbeadó ezen munkálatok elvégzéséhez jelen megállapodás keretében előzetesen hozzájárul. Ezen csoportba tartozó beruházások elvégzése és finanszírozása a Bérló feladata, ugyanakkor az ingó műszaki megoldások, fejlesztések tekintetében elviteli jog és helyreállítási kötelezettség terheli.

Bérbeadó vállalja, hogy amennyiben a Bérló által elvégzendő és finanszírozandó saját beruházás elvégzésének feltétele hatósági (pl. építésügyi hatósági) engedély megszerzése, annak ügyintézésében Bérlóval együttműködik.

IV. Közös használatú Ingatlan-részek

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan elkerített külső telekrészét (továbbiakban: udvar) közösen használják, a következők szerint:

a.) Bérló jogosult az Udvar meghatározott részeinek (5.sz. melléklet) kizárólagos használatára a tanév időtartama alatti időszakban, valamint eseti jelleggel ezen időszakon kívül eső, előzetesen a Bérbeadóval egyeztetett időpontokban.

b.) A Bérelő vállalja, hogy az Udvar használatát iskolaidőn és iskolai rendezvényeken kívül, előre egyeztetett időpontokban a Bérbeadó felelősségvállalása mellett lehetővé teszi.

c.) Az Udvar használatára az IV. 1. a) pontban meghatározott időszakon kívül a Bérbeadó jogosult. Bérelő vállalja ugyanakkor, hogy amennyiben Bérbeadó rendezvény megtartása, kulturális program szervezése, stb. célból, az 1.a) pontban megjelölt időszakokra vonatkozóan rendkívüli használati igényvel bír az Udvar vonatkozásában, azt csak kivételesen indokolt esetben tagadhatja meg..

2. Az Udvar fenntartásához kapcsolódó feladatokról a Bérelő gondoskodik. Bérbeadó vállalja, hogy a fenntartási feladatokat elvégző személy (gondnok) munkabérének, továbbá a fenntartással, felújítással, átalakítással kapcsolatos ráfordításokat a bérleti díjba történő beszámítás útján megtéríti a Bérelő részére. Az udvart érintő bérleti díj is a 4.sz melléklet részét képezi. Felek rögzítik, hogy az udvar bérleti díjának csökkentése a gondnok munkaköri leírásában szereplő – az udvaron végzett a fenntartással, felújítással, átalakítással kapcsolatos - ráfordításokkal arányos mértékben történhet és legfeljebb az udvar használatának bérleti díjának mértékéig terjedhet.

V. Szerződés felmondása, kötbér

1. Bérbeadó a Szerződést rendkívüli esetben, azonnali hatállyal, írásban felmondhatja, amennyiben a Bérelő a bérleti díjat a fizetési határidőn belül nem fizeti meg, és ezen kötelezettségét a Bérbeadó írásbeli felszólításában kitűzött 15 napos póthatáridőben sem teljesíti, valamint, ha a Bérelő a bérbevett ingatlanrészt írásbeli felszólítás ellenére sem rendeltetésszerűen használja.

2. A Bérelő azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha Bérbeadó a Bérelő írásbeli felszólításában kitűzött 15 napos póthatáridőben sem teljesíti, a jelen Szerződésből vagy jogszabályból fakadó kötelezettségét.

3. Amennyiben a jelen megállapodás Bérelő által történő felmondására a VI.4. pont második bekezdésében meghatározott, a Bérbeadónak felróható okból kerül sor, Bérbeadó köteles a szerződés idejéből hátralévő időre esedékes bérleti díjnak megfelelő pénzösszeg Bérelő részére, kötbér jogcímén történő megfizetésére. A kötbért a felmondás kézhezvételét követően 5 munkanapon belül, átutalás útján fizetendő meg.

4. Azonnali hatállyal megszűnik a szerződés, ha a jelen megállapodás I.5. –ben meghatározott hasznosítási cél a jogszabályi, szabályozói, engedélyezői környezet változása, tevékenységi és működési engedély hiánya vagy hatályvesztése – a Bérbeadónak felróható ok - miatt nem valósítható meg.

VI. Felek jogai és kötelezettségei

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a Szerződés előírásainak. Bérelő és alkalmazottai az Ingatlant rendeltetésszerűen, a jelen Szerződésnek megfelelően, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használhatják.

2. A Bérbeadó a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül előzetes értesítés alapján munkaidőben (munkanapokon 8 és 16 óra között) jogosult az Ingatlan rendeltetésszerű és a jelen szerződésnek megfelelő használatának ellenőrzésére.

3. A Bérelő köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel, vagy a bérelt Ingatlan állaga bármilyen körülmény folytán veszélyeztetve van.

4. A Bérbeadó az épület szerkezetében esetlegesen bekövetkező károkat kijavítja. Az épület folyamatos karbantartásához szükséges ilyen jellegű építési munkák időpontjáról a Bérbeadó előre tájékoztatja a Bérletét és tanítási időn kívül történhetnek meg. Amennyiben ezen javítási munkák – a Bérbeadónak felróható vagy érdekkörébe tartozó ok - miatt a Bérlet tevékenységére zavaróan hatnak, a Bérletnek joga van az érintett időszakra vonatkozó bérleti díj arányos csökkentésére.

Amennyiben az épület károsodásának jellegéből, mértékéből következően, vagy az épület karbantartásához szükséges munkálatok eredményeképpen a Bérlet 30 naptári napot meghaladó időtartamban akadályoztatva van a bérlemény I.5. szerinti célnak megfelelő módon történő használatában, és a Bérbeadó a bérlemény helyett az érintett időtartamra vonatkozóan ingatlant nem ajánl fel a Bérlet részére, Bérlet jogult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

5. A Bérlet a jelen szerződés megszűnésekor a tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakat az Ingatlan állagának sérelme nélkül elviheti.

6. Az Ingatlanban a Bérlet tevékenységével kapcsolatban keletkező károk helyreállítási költségei a Bérlet terhelik.

7. A Bérlet jogosult a Bérbeadóval szemben kárigénnyel fellépni – a Bérbeadónak felróható okból bekövetkezett - a gáz, világítás, a csatorna, az elektromos áram, a vízellátás, a fűtés, a hűtés, a hírközlés vagy más rendszerek, szolgáltatások időleges meghibásodása vagy megszakítása miatt. Amennyiben a fentiek a szolgáltató közművállalatok részéről következnek be, úgy a Bérbeadó köteles a Bérletet ért sérelem teljes körű képviselőjére ezen vállalatokkal szemben. Ha a teljes kárigénnyel a közművállalatok helyt adnak, azt köteles a Bérlet részére továbbítani, s így mentesül a közvetlen kártérítési felelősség alól.

8. A Bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlet rendeltetészerű állapotban köteles visszaadni az Ingatlant, ugyanakkor nem kell helyreállítani azokat a hibákat, hiányosságokat, valamint az Ingatlan állagában bekövetkezett értékcsökkenést, amelyek a rendeltetészerű használatból erednek. Erre figyelemmel különösen a Bérletnek az Ingatlan visszaadásakor nem kell gondoskodni az Ingatlan kifestéséről, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

VII. Együttműködési kötelezettség

1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, a szerződés időtartama alatt, folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan számottevő kérdésről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

2. A Felek vállalják, hogy nevük, székhelyük, telefonszámuk, e-mail címük, fizetési számlaszámuk, valamint adószámuk megváltozásáról, a változás napjától számított 5 munkanapon belül, írásban tájékoztatják egymást. Ezen kötelezettség elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből fakadó bármilyen eseményért ideértve az esetleges teljesítési késedelmet is a mulasztó Felet terheli felelősség.

3. A Feleknek meg kell tenniük mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéskötéssel kapcsolatban merül fel. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a Felek kölcsönösen kötelesek egymást haladéktalanul tájékoztatni.

4. A Felek kijelentik, hogy nyilatkozataikat, értesítéseiket emailben vagy személyes, illetőleg postai kézbesítéssel juttatják el egymáshoz. A Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló tértivevényes szelvény aláírásának napján. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz nem kereste jelzéssel érkezett vissza), a postai küldeményt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

Az emailben küldött értesítés vagy irat az elküldést visszaigazoló rendszerbejegyzéssel (log) tekintendő kézbesítettnek.

A Bérelő részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Verba Judit telefonszám: 06309330292 email cím: judit.verba@gmail.com

A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

Műszaki kérdésekben Komlós Tibor alpolgármester +3670-670-0075 telefonszám
alpolgarmester@pilisborosjeno.hu email cím,

egyéb kérdésekben Porosné Pataki Anikó Pénzügyi vezető +3620-535-8908
poros.aniko@pilisborosjeno.hu

5. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadályja nincs. A Felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdések rendezését elsősorban egyeztetés útján kötelesek megkísérelni. A szerződésből eredő peres eljárás esetére a Felek alávetik magukat az Ingatlan fekvése szerint területileg illetékes bíróságnak. A Felek a saját oldalukon felmerülő, jelen szerződés előkészítésével kapcsolatos jogi és egyéb költségeiket maguk fizetik.

6. Jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi kérdésben a magyar jog az irányadó.

7. Jelen Szerződés 6 db egymással szó szerint megegyező, eredeti, magyar nyelvű példányban készült. A Szerződés 3 db eredeti példánya a Bérelőt, 3 db eredeti példánya pedig a Bérbeadót illeti meg. Jelen Szerződést a Felek képviselői elolvasás és áttanulmányozás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

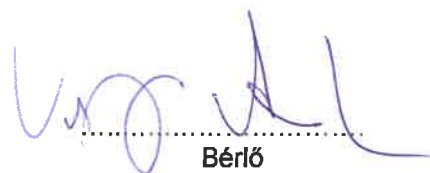
Pilisborosjenő, 2020. április 28.

Pilisborosjenő, 2020. április 28.


Aláírások:



.....
Bérbeadó




.....
Bérelő

Pénzügyileg ellenjegyzem:


.....
Porosné Pataki Anikó Pénzügyi vezető

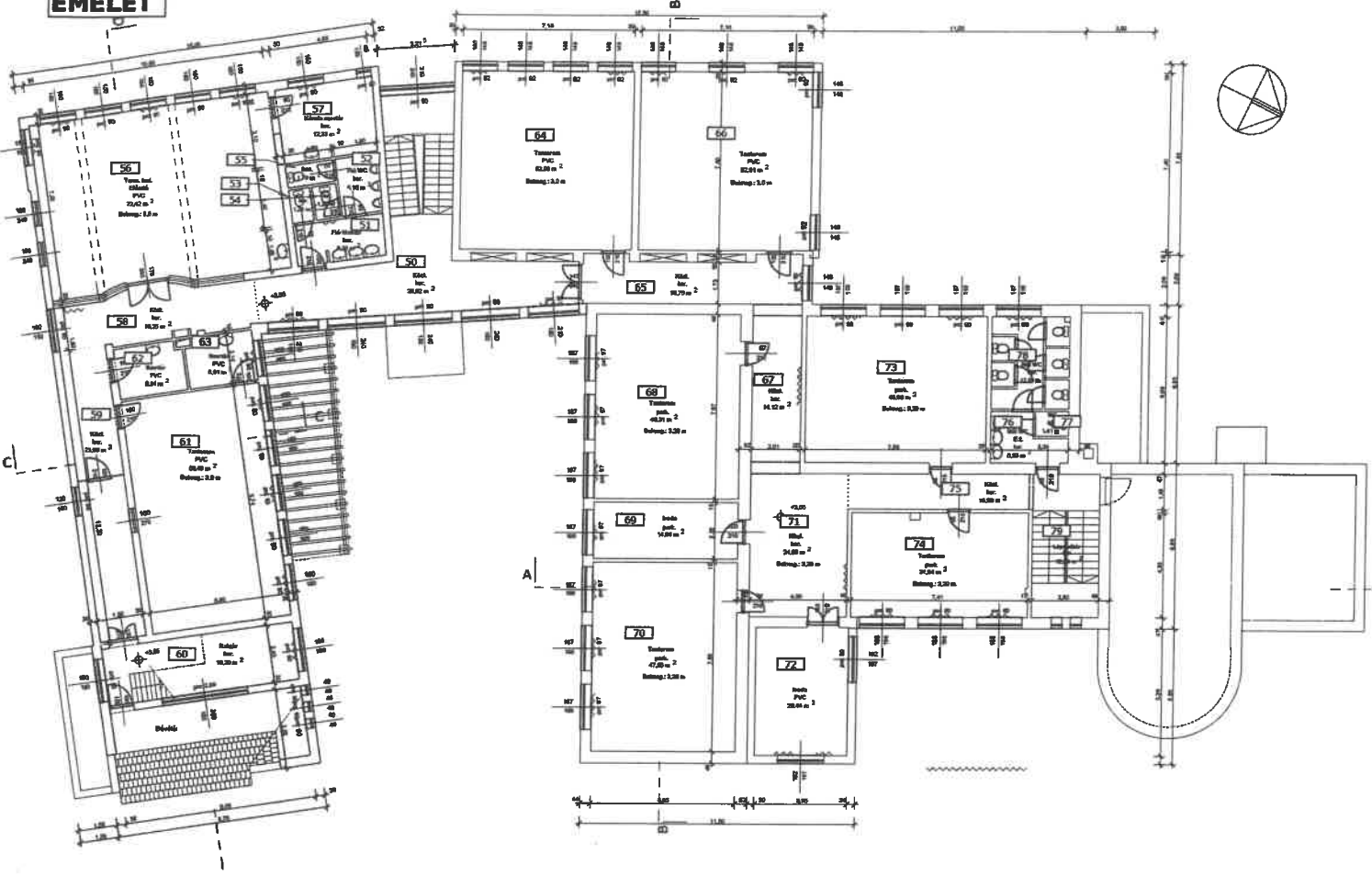


Mellékletek:

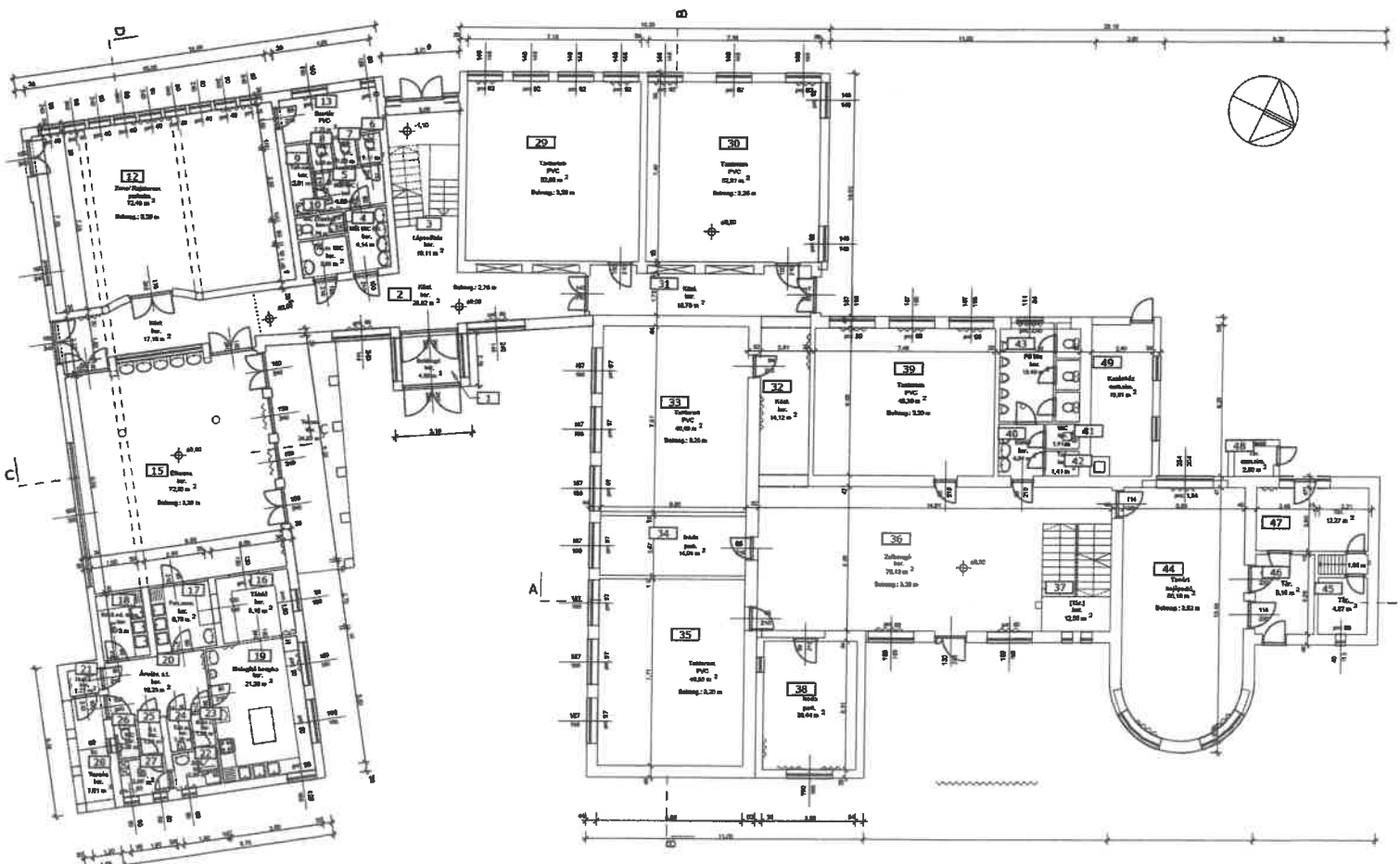
1. sz. melléklet: Alaprajz, helyiség lista
2. a.)-c.) sz. melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyvek
3. sz. melléklet: Bérleménylista
4. sz. melléklet: Bérleti díj konstrukció az egyes bérleti ütemekre
5. sz. melléklet: Bérelt udvar alaprajz
6. sz. melléklet: Bérbeadó által vállalt felújítási, átalakítási munkák listája

1.o. melléklet

EMELET



FÖLDSZINT



Handwritten signature

Handwritten signature

2. a.) sz.melléklet

Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Kelt: Pilisborosjenő, 2020.április

Időpont: 2020.04. XX. óra, perc

Felek rögzítik, hogy a közöttük megkötésre került Bérleti szerződés alapján fenti napon és időpontban a Bérbeadó a Bérló birtokába adja, Bérló pedig birtokába veszi az ingatlan - a szerződés 1.6.1. pontban meghatározott részeit.

Az átadás-átvétel során Felek meghatározzák a szerződés 1.3. pontja szerinti, az ingatlan rendeltetésszerű használatához minimálisan elvégzendő javítási és felújítási feladatokat, a következők szerint:

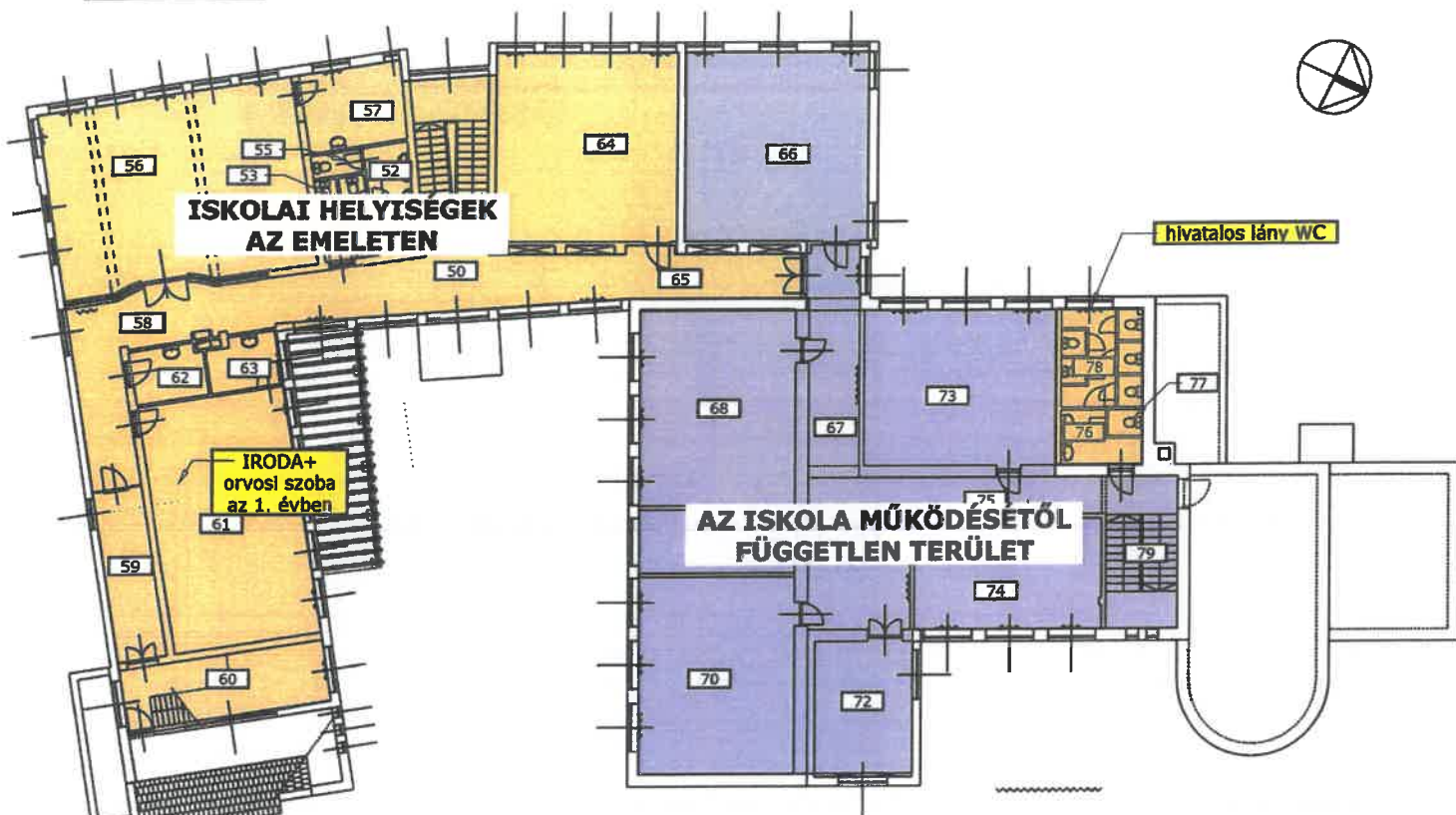
Sorszám	Feladat, becsült költség megjelölése	Kivitelező (Bérló/Bérbeadó)	Költségviselő (Bérló/Bérbeadó)

Bérló

Bérbeadó

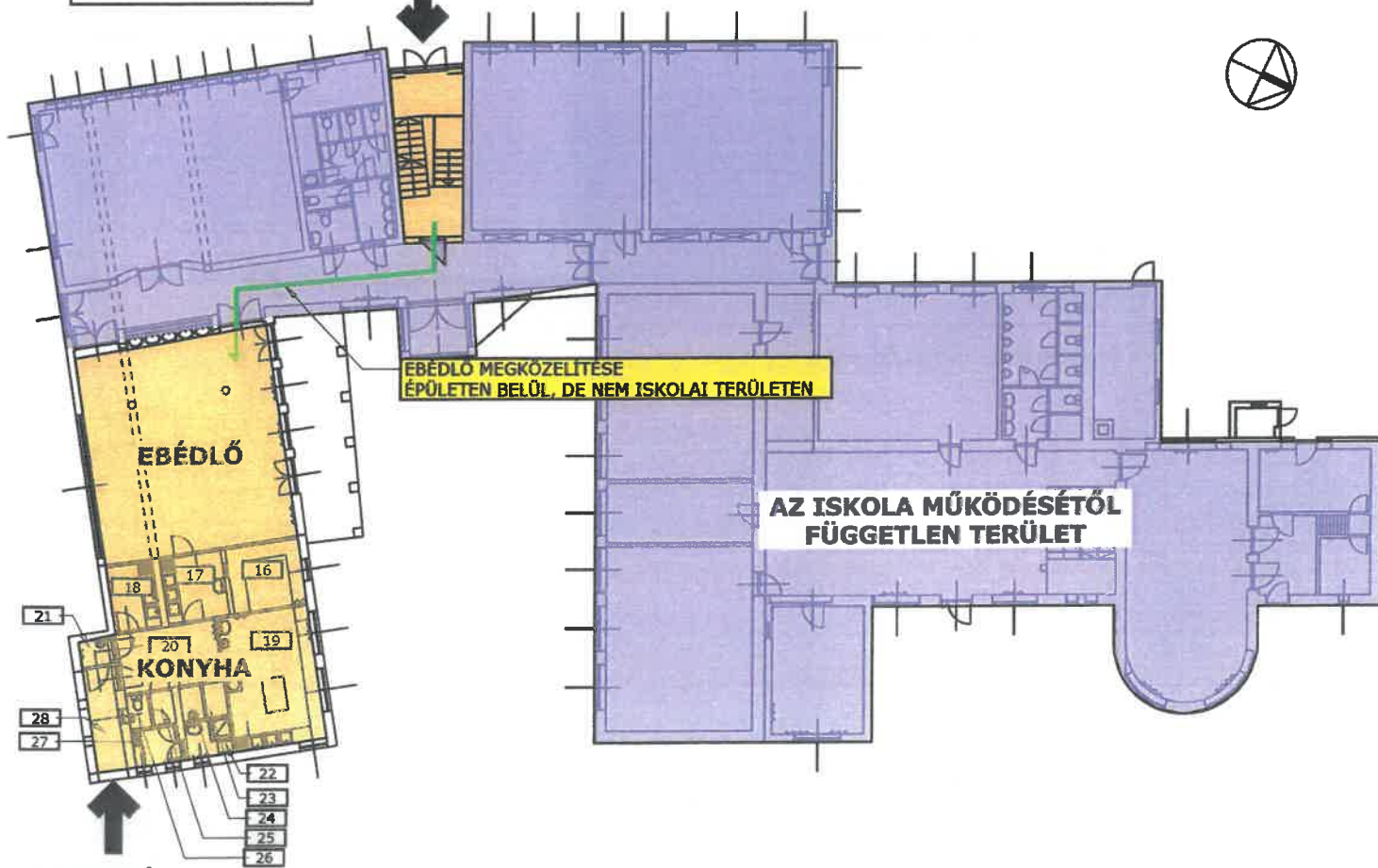


EMELET



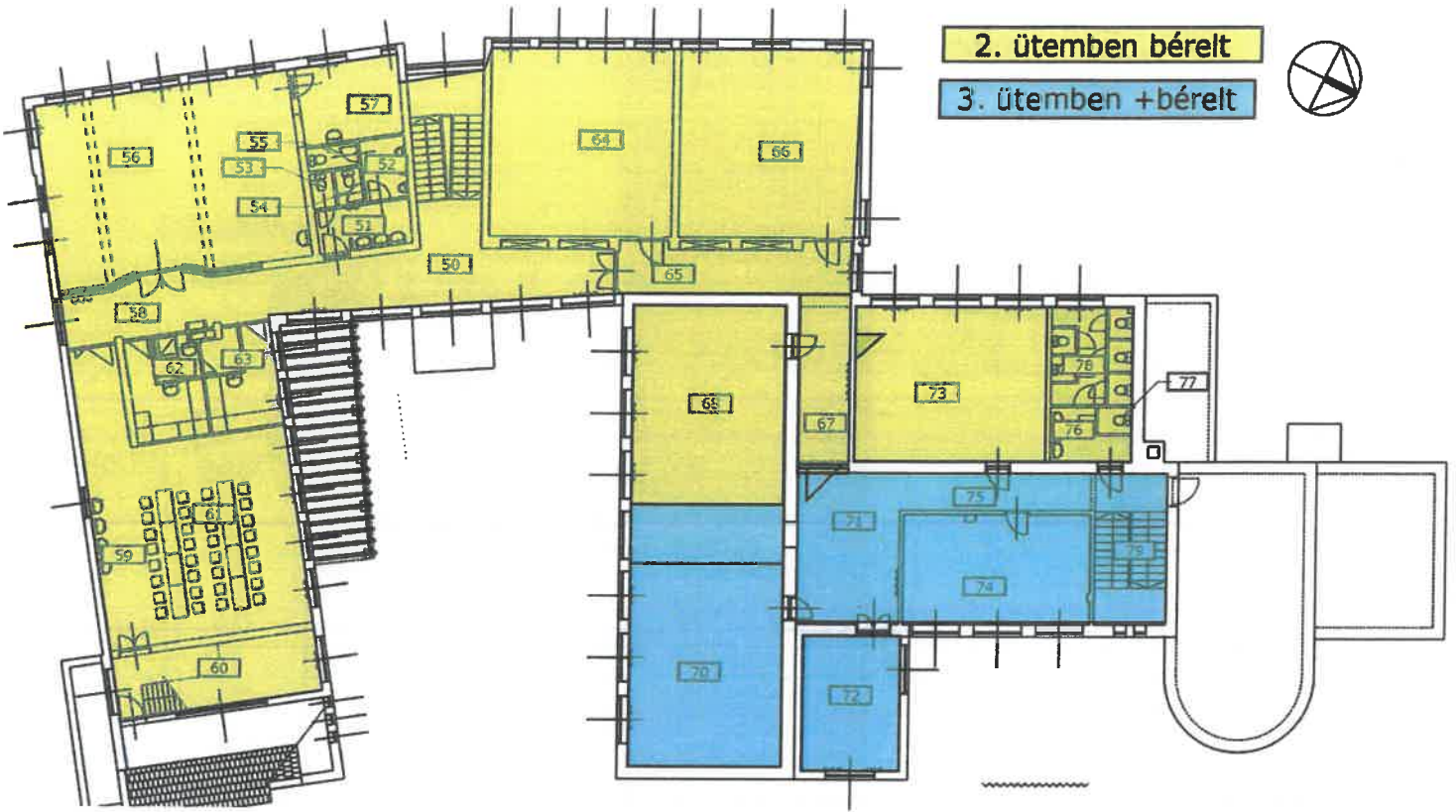
FÖLDSZINT

FŐBEJÁRAT



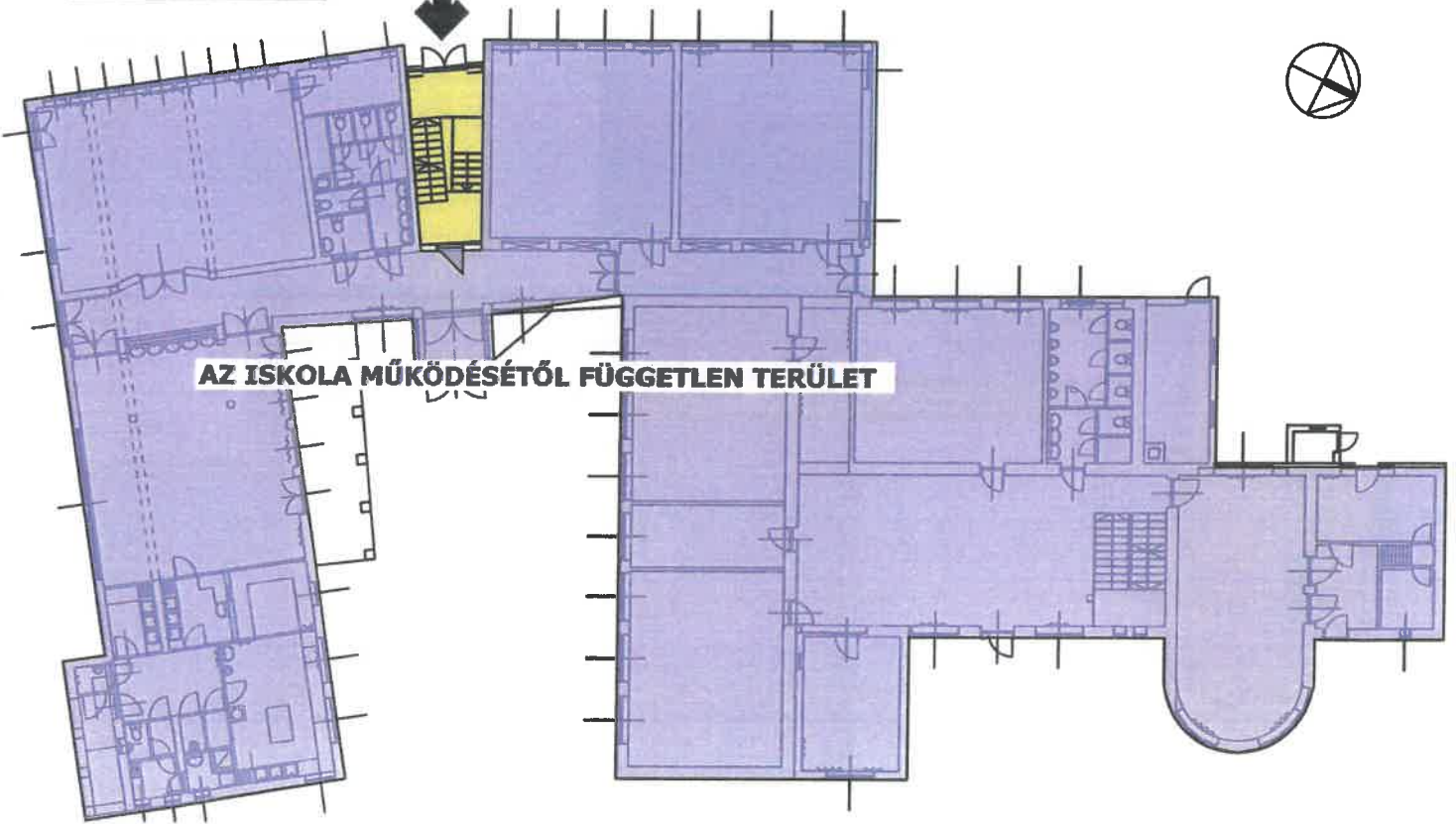
GAZDASÁGI BEJÁRAT

EMELET



FÖLDSZINT

FŐBEJÁRAT



Handwritten signature

Handwritten signature

3. melléklet - Bérletmennylista

NETTÓ ALAPTERÜLETEK		Összes helyiség 1529,24	burkolat	Összes kialdható terem ("e") egyéb helyiség ("e") közlekedő-WC-rizem ("k")	Bérletmennylista			
em.	ID név				nettó terület	mértékegység	1. ütem:	2. ütem:
fszt	1	Széfőgő	4,6 m2	k				
fszt	2	Közlekedő	28,92 m2	k				
fszt	3	Lépcsőház	19,11 m2	k				
fszt	4	Női wc ET.	4,14 m2	k				
fszt	5	Női wc	4,65 m2	k				
fszt	6	Wc	1,11 m2	k				
fszt	7	Wc	1,08 m2	k				
fszt	8	Wc	1,08 m2	k				
fszt	9	Takszer.	2,61 m2	k				
fszt	10	Wc/Tanári	1,79 m2	k				
fszt	11	Wc/Ak.m.	2,99 m2	k				
fszt	12	Zene/Rajzterem	73,46 m2	k				
fszt	13	Szertár	7,22 m2	k				
fszt	14	Közlekedő	17,18 m2	k				
fszt	15	Étterem	72,96 m2	k				
fszt	16	Tároló	8,1 m2	k				
fszt	17	Feh.mos.	6,75 m2	k				
fszt	18	Száll.ed.mos.	5,13 m2	k				
fszt	19	Melegítő konyha	21,28 m2	k				
fszt	20	Áruhá.v. Et.	10,25 m2	k				
fszt	21	Hull.t.	1,27 m2	k				
fszt	22	Zuhanyozó	2,85 m2	k				
fszt	23	Kézi rakár	1,26 m2	k				
fszt	24	Takszer.	1,26 m2	k				
fszt	25	Et.	1,26 m2	k				
fszt	26	Wc	1,26 m2	k				
fszt	27	Öltöző	2,85 m2	k				
fszt	28	Tornác	7,01 m2	k				
fszt	29	Tanterem	52,98 m2	k				
fszt	30	Tanterem	52,91 m2	k				
fszt	31	Közlekedő	18,7 m2	k				
fszt	32	Közlekedő	14,12 m2	k				
fszt	33	Tanterem	46,4 m2	k				
fszt	34	Iroda	14,94 m2	k				
fszt	35	Tanterem	46,65 m2	k				
fszt	36	Zsibongó	75,13 m2	k				
fszt	37	Tároló lépcső alatt	0 m2	k				
fszt	38	Iroda	20,44 m2	k				
fszt	39	Tanterem	45,36 m2	k				
fszt	40	Előter.	4,04 m2	k				
fszt	41	Takszer.	1,41 m2	k				
fszt	42	Wc	1,41 m2	k				
fszt	43	FFI wc	13,4 m2	k				

földszint

1. melléklet - helyiséglista

NETTÓ ALAPTERÜLETEK			Összes helyiség			Összes kiadható	
			1528,24			terem ("t")	948 m2
						egyéb helyiség ("e")	212 m2
						közlekedő-WC-üzem ("k")	368 m2
em.	ID	név	nettó terület	mértékegység	burkolat		kategória
fszt	1	Szélfogó	4,6	m2	kerámia		k
fszt	2	Közlekedő	28,92	m2	kerámia		t
fszt	3	Lépcsőház	19,11	m2	kerámia		k
fszt	4	Női wc ET.	4,14	m2	kerámia		k
fszt	5	Női wc	4,65	m2	kerámia		k
fszt	6	Wc	1,11	m2	kerámia		k
fszt	7	Wc	1,08	m2	kerámia		k
fszt	8	Wc	1,08	m2	kerámia		k
fszt	9	Tak.szer.	2,61	m2	kerámia		k
fszt	10	Wc/Tanári	1,79	m2	kerámia		k
fszt	11	Wc/Ak.m.	2,99	m2	kerámia		k
fszt	12	Zene/Rajzterem	73,46	m2	parketta		t
fszt	13	Szertár	7,22	m2	PVC		e
fszt	14	Közlekedő	17,18	m2	kerámia		k
fszt	15	Étterem	72,96	m2	kerámia		e
fszt	16	Tálaló	8,1	m2	kerámia		e
fszt	17	Feh.mos.	6,75	m2	kerámia		e
fszt	18	Száll.ed.mos.	5,13	m2	kerámia		e
fszt	19	Melegítő konyha	21,28	m2	kerámia		e
fszt	20	Áruátv. E.t.	10,25	m2	kerámia		e
fszt	21	Hull.t.	1,27	m2	kerámia		e
fszt	22	Zuhanyozó	2,85	m2	kerámia		e
fszt	23	Kézi raktár	1,26	m2	kerámia		e
fszt	24	Tak.szer.	1,26	m2	kerámia		e
fszt	25	E.t.	1,26	m2	kerámia		e
fszt	26	Wc	1,26	m2	kerámia		e
fszt	27	Öltöző	2,85	m2	kerámia		e
fszt	28	Tornác	7,01	m2	kerámia		e
fszt	29	Tanterem	52,98	m2	PVC		t
fszt	30	Tanterem	52,91	m2	PVC		t
fszt	31	Közlekedő	18,7	m2	kerámia		k
fszt	32	Közlekedő	14,12	m2	kerámia		k
fszt	33	Tanterem	46,4	m2	PVC		t
fszt	34	Iroda	14,94	m2	parketta		t
fszt	35	Tanterem	46,65	m2	PVC		t
fszt	36	Zsibongó	75,13	m2	kerámia		t
fszt	37	Tároló lépcső alatt	0	m2	kerámia		t
fszt	38	Iroda	20,44	m2	parketta		t
fszt	39	Tanterem	45,36	m2	PVC		t
fszt	40	Előtér	4,04	m2	kerámia		k
fszt	41	Tak.szer.	1,41	m2	kerámia		k
fszt	42	Wc	1,41	m2	kerámia		k
fszt	43	Ffi wc	13,4	m2	kerámia		k
fszt	44	Tanári	50,19	m2	parketta		t
fszt	45	Tároló	4,87	m2	kerámia		e
fszt	46	Tároló	8,19	m2	kerámia		e
fszt	47	Tároló	12,27	m2	kerámia		e
fszt	48	Tároló	2	m2	kerámia		e
fszt	49	Kazánház	15,61	m2	cementsimítás		k

földszint

	em.	ID	név	nettó terület	mértékegység	burkolat
emelet	em	50	Közlekedő	28,92	m2	kerámia
	em	51	Fiú mosdó	6,3	m2	kerámia
	em	52	Fiú wc	4,16	m2	kerámia
	em	53	Wc	1,26	m2	kerámia
	em	54	Wc	1,39	m2	kerámia
	em	55	Wc	1,79	m2	kerámia
	em	56	Term.tud. Előadó	72,42	m2	PVC
	em	57	Kémia szertár	12,33	m2	kerámia
	em	58	Közlekedő	39,31	m2	kerámia
	em	59	Közlekedő	23,06	m2	kerámia
	em	60	Raktár	19,2	m2	kerámia
	em	61	Tanterem	56,49	m2	PVC
	em	62	Szertár	5,84	m2	PVC
	em	63	Szertár	5,61	m2	PVC
	em	64	Tanterem	52,98	m2	PVC
	em	65	Közlekedő	18,7	m2	kerámia
	em	66	Tanterem	52,91	m2	PVC
	em	67	Közlekedő	14,12	m2	kerámia
	em	68	Tanterem	46,31	m2	parketta
	em	69	Iroda	14,04	m2	parketta
	em	70	Tanterem	47,55	m2	parketta
	em	71	Közlekedő	24,06	m2	kerámia
	em	72	Iroda	20,44	m2	PVC
	em	73	Tanterem	45,96	m2	parketta
	em	74	Tanterem	31,94	m2	parketta
	em	75	Közlekedő	15,68	m2	kerámia
	em	76	Női wc et.	5,33	m2	kerámia
	em	77	Wc	1,41	m2	kerámia
	em	78	Női wc	12,39	m2	kerámia
em	79	Lépcsőtér	12,59	m2	kerámia	
padlástér	padl	80	Előtér			kerámia
	padl	81	Padlástér			cementsimítás
	padl	82	Padlástér			cementsimítás
	padl	83	Kazánház	19,3	m2	cementsimítás

kategória
k
e
e
e
e
e
t
k
k
k
k
k
t
k
k
t
k
t
t
t
t
t
t
t
k
k
e
e
e
k
k
k
k

U. M. D.

D. M. N. 2

h. 2. melléklet

Pilisborosjenői iskola bérelt területek bérleti díj konstrukció										
terem	kiszolgáló helységek		Speciális egyéb terület: konyha, étkező lent, vizesblokkok		Udvar		összesen	kedvezmény, helyi lakosok	bérleti díj összesen	
FV/m ²	m ²	ár	m ²	ár	m ²	ár	m ²	ár		
1000	300		150		50					
paraméterek	m ²	ár	m ²	ár	m ²	ár	m ²	ár		
1.tanév	182	182000	172	51600	1300	65000	325,300	HUF	35%	211,445 HUF
2.tanév	327	327000	220	66000	1300	65000	458,000	HUF	35%	297,700 HUF
3.tanév	441	441000	273	81900	1300	65000	587,900	HUF	35%	382,135 HUF
4.tanév	441	441000	273	81900	1300	65000	587,900	HUF	35%	382,135 HUF
5.tanév	441	441000	273	81900	1300	65000	587,900	HUF	35%	382,135 HUF

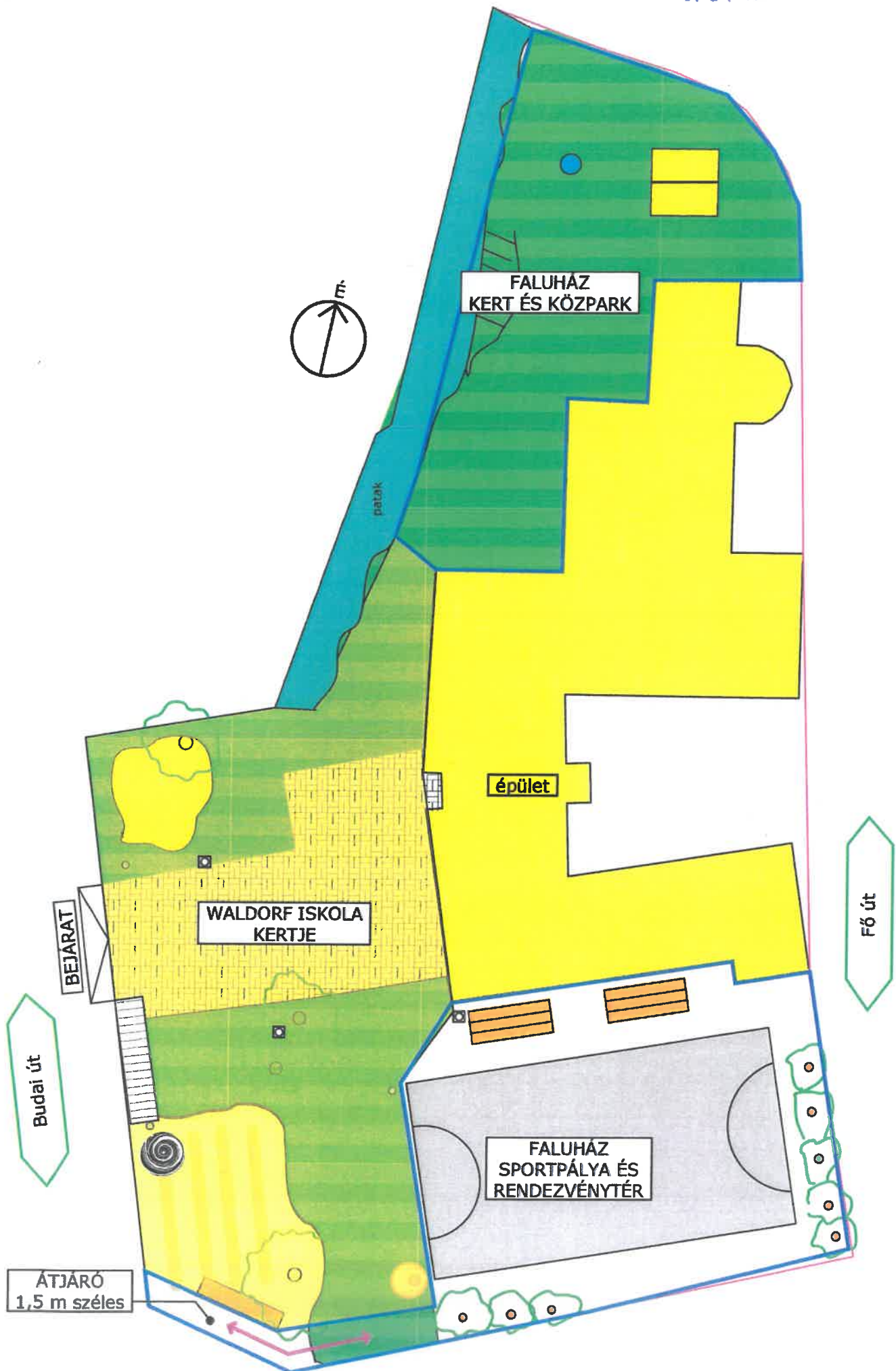
kedvezmény a helyi lakosok után:

Helyi kedvezmény lakosok aránya mértéke

- 0%-15% 20%
- 15%-25% 25%
- 25%-35% 30%
- 35%-45% 35%
- 45%-60% 40%
- 60%-80% 45%
- 80%-100% 50%

[Handwritten signatures and initials]

T. v. melléklet



Handwritten signature

Handwritten signature

6. számú melléklet

A Bérbeadó az alábbi állagmegóvási és felújítási munkálatok elvégztetését vállalja.

- A tetőszerkezet és az ereszcsonna rendszer felülvizsgálta, kijavítása, az emeleti mennyezeten jelentkező beázások okának kijavítása.
- Az emeleti nyílászárók javítása, mázolása.
- Az emeleti termek egyéb helyiségek és folyosók tisztasági festése
- A földszinti iskola bejárat feletti földem megerősítése. javítása
- Emeleti újépület részben lévő "fiú" WC csőtörés javítása, helyreállítása
- Emeleti régi épület részben lévő "lány" WC felújítása legalább a szakhatósági engedély megszerzéséhez szükséges mértékben
- A lépcsőn hiányzó-törött burkolólapok cseréje, javítása (kint-bent) (balesetveszély)
- A lógó, lelazult radiátorok rögzítésének megoldása.

Továbbá , nem feltétlenül az első tanév megkezdéséig:

- -emeleti régi épület részben lévő termek egyenetlen padlójának kijavítás szükség szerint újra burkolása

