

## Tárgyalást lezáró előzetes megállapodás

**Tárgy: Budapest XIV. kerület, Miskolci út 141-145. szám (hrsz.: 30492) alatti 4028 m<sup>2</sup>/2158 m<sup>2</sup> épület + 861 m<sup>2</sup> telekrész alapterületű, önkormányzati tulajdonú, iskola rendeltetésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása**

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2020. (V. 12.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján az alábbi Felek előzetesen megállapodnak, a jelen megállapodásban foglalt feltételek szerint a tárgyi helyiség bérbeadásának feltételeiről.

### **Kérelmező (pályázó):**

Nemzetközi Oktatási Központ Alapítvány (székhely: 1145 Budapest, Mexikói út 52/B I. emelet 3.)  
képviseli: dr. Havass Nikolett Mária

### **A tulajdonos Önkormányzat (bérbeadó) képviselőjében eljárva a Rendelet 3. §-a alapján**

Zuglói Zrt.

1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

A tárgyaláson képviselője: Csete Gyula bérleménygazdálkodási előadó

### **Tárgyaló felek a Rendeletben nem szabályozott kérdésekben, valamint a bérleti szerződés lényeges kérdéseiben az alábbiak szerint előzetesen megállapodnak**

#### **A helyiség rendeltetése**

Kérelmező a jelenleg használatban lévő, kivett általános iskola rendeltetésű, iskolaként használt nem lakás céljára szolgáló helyiséget, oktatási tevékenység céljára kívánja bérbe venni.

#### **Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek**

A Bérlő vállalja a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat tételét (melyben vállalja a helyiség használatából fakadó, a Bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettsége teljesítését, késedelem esetén a kamatok megfizetését, valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség kiürítését) és díjának megfizetését.

#### **Bérleti díj**

Kérelmező a helyiség használatáért a pályázatban megjelölt alap bérleti díjat ajánlott meg. A Rendelet szerint számított havi bérleti díj (jelenlegi állapotra számítva) a tárgyi ingatlan esetében: 3.500.000,- Ft. + ÁFA/hó.

A fent megjelölt bérleti díj, a bérbeadási eljárás során abban az esetben marad érvényben, ha az ajánlattevők között nincs legmagasabb megegyező összegű bérleti díj.

A tárgyév február utolsó napján érvényes bérleti díjat március 1-től, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével a bérbeadó megnöveli.

#### **Ajánlati biztosíték (licit)**

Az árversenyen való részvétel feltétele, az ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a bérbeadási ajánlatba foglalt havi bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő összeg.

**Az árverseny nyertese által megfizetett biztosíték a szerződéskötés időpontjában óvadékká alakul át.** Licit esetén a bérbeadó által megjelölt időpontban és helyen kerül sor az érintettek részvételével, amennyiben az előírt feltételeknek (pl.: ajánlati biztosíték befizetése) megfelelnek.

#### **Óvadék**

Pályázónak, a szerződéskötéskor három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot kell nyújtania.

#### **Közüzemi díjak viselése**

Kérelmező viseli a helyiség közüzemi szolgáltatás (villany, víz, gáz) díjait. Vállalja, hogy a szerződés aláírásától számított 15 napon belül kezdeményezi a Szolgáltatóknál a szerződéskötést.

Kérelmező a helyiséget **határozatlan időre** szóló időtartamra kívánja bérbe venni.

#### Bérleti jogviszony megszűnés

A rendes felmondási jog a Felek részéről kizárólag írásban, a tanév végével gyakorolható azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb, mint a felmondás közlését követő egy teljes tanév (*szeptember 1 napjától következő év augusztus 31. napjáig tart*) utolsó napjáig terjedő időtartam.

*Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó felmondási időhöz kötött (rendes) felmondás jogát első alkalommal a birtokba adást követő ötödik (5.) teljes tanítási év utolsó tanítási napján gyakorolhatja, figyelemmel a tanítási évre a **nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvényben** foglaltakra.*

*Nemzetközi Oktatási Központ Alapítvány felhívja a bérbeadó figyelmét, hogy a nevelési-oktatási intézmény működéséhez legalább 5 évet (tanítási év) biztosítani szükséges az önkormányzati ingatlanban végzendő oktatási tevékenységhez, más esetben a törvényi előírás szerint nem kapnak működési engedélyt.*

#### Helyiség visszaadása

A bérleti jogviszony megszűnésekor, a pályázó (bérlő) köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak, a felek megállapodása alapján, felek által közösen meghatározott és előzetesen egyeztetett időpontban, amely időpont – amennyiben a felek másként nem állapodnak meg – nem lehet korábbi, mint a bérleti jogviszony megszűnését követő 31. naptári nap.

#### Bérleti jogviszonyt létesítését kizáró okok

Az ajánlattevő tájékoztatja a Zuglói Zrt-t, hogy **a hatályos Rendelet 6.§-ban foglaltak alapján, vele szemben kizáró ok nincsen.**

#### Kötelezettség vállaló nyilatkozat megtétele

A Rendelet alapján a leendő bérlő a bérleti jogviszony létesítése érdekében közjegyzői okiratba foglalva nyilatkozatot tesz, melyben az alábbiakat vállalja:

*A bérleti szerződés alapján a bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettsége teljesítését és késedelem esetén a kamatainak megfizetését, valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség kiürítését.*

*A közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat egy példányát a szerződéskötést követően eljuttatja a bérbeadó részére.*

#### Egyéb kötelezettség (pályázati kiírás)

A bérlő vállalja a bérbeadás feltételeként meghatározott **Együttműködési Megállapodás megkötését** Zugló Önkormányzata által fenntartott Intézménnyel a Zuglói Egyesített Óvodai Bóbita Tagóvodával (1147 Budapest, XIV. kerület Selymes utca 116-118.)

#### Helyiségben végzett átalakítások

Amennyiben az ingatlanban tervezett tevékenység kialakításához többlet műszaki tartalom megvalósítása szükséges, akkor a költségeket a kérelmező (bérlő) viseli.

*A pályázó tájékoztatja a Bérbeadót, hogy a bérleményben – az általa használt területrészek (a továbbiakban: épületrész) – annak érdekében, hogy az épületrész megfeleljen a 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendeletben rögzített, a nevelés-oktatási intézményekkel kapcsolatos feltételeknek, továbbá hogy az épületrész energetikai felhasználás szempontjából megfeleljen az energetikai válsághelyzet adta megváltozott elvárásoknak, jelentős mértékű, értéknövelő energetikai és egyéb korszerűsítési munkálatokat kíván folytatni. Mind erre tekintettel a felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszonyt a bérbeadó a pályázóval kívánja létrehozni, a bérleti szerződésben rögzítik az értéknövelő beruházások előzetes tulajdonosi jóváhagyásának rendjét, továbbá az értéknövelő beruházás költségeinek elszámolásának részletes feltételeit, ideértve mindazon kérdéseket is, melyekben a 13/2020. (V. 12.) önkormányzati rendelet 49 – 50. § szerint a felek megállapodása az irányadó.*

A homlokzati elemek megváltoztatásához (nyílászáró cseréje, átalakítása vagy átfestése, tábla kihelyezése, homlokzat színezése... stb.) a Polgármesteri Hivatal Főépítész Csoportjának engedélyét be kell szerezni, és azt a Zuglói Zrt. felé bérlőnek el kell juttatnia.

#### Karbantartás

Kérelmező kötelezettséget vállal a helyiségben lévő épületszerkezeti elemek, burkolatok, nyílászárók, gépészeti berendezések és egyéb berendezési tárgyak folyamatos (megelőző) vagy szükség szerinti karbantartására.

Kérelmező kijelenti, hogy a Rendeletben foglalt - e megállapodásban nem említett vagy szabályozott - rendelkezéseket is megismerte és ezek tudatában is fenntartja szerződéskötési szándékát.

**Jelen előzetes megállapodás alapján a Zuglói Zrt. elkészíti a bérleti szerződés tervezetét, és azt jóváhagyás céljából előterjeszti a Gazdasági Bizottság ülésére.**

Budapest,.....

2023 FEBR 09.

Zuglói Városgazdálkodási  
Köszolgáltató Zártkörűen  
Működő Részvénytársaság  
1145 Bp., Pétervárad u. 11-17.



.....  
Nemzetközi Oktatási Központ Alapítvány  
ajánlattevő



.....  
Zuglói Zrt.

2023.02.09. A/Holtek 1 pld.



