

## INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata** (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1., törzskönyvi azonosító száma: 735836, statisztikai számjele: 15735832-8411-321-01, adószáma: 15735832-2-43) képviselőjében Szabados Ákos polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: "**Bérbeadó**"),

másrészről a **KONTIKI-SZAKKÉPZŐ Szakképzés Szervezési Nonprofit Kiemelkedően Közhasznú Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 2318 Szigetszentmárton, Jázmin u. 6/3., cégjegyzékszám: 13-10-041935, adószáma: 14329207-1-13, statisztikai számjele: 14329207-8532-573-13) képviselőjében Kajos Gergely vezérigazgató, mint bérlő (a továbbiakban: "**Bérlő**") – a továbbiakban a Bérbeadó és a Bérlő együttesen: "**szereződő felek**" – között az alábbi feltételekkel.

### PREAMBULUM

- 1./ Szerződő felek egyetértőleg rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XX. kerület, belterület **170594/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett iskola, udvar megnevezésű, 5934 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a 1203 Budapest, XX. kerület Kmety u. 1. – Ónodi u. 14. sz. alatti ingatlan (a továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérleményt, annak tulajdoni lapjára III./1. és III./2. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára 17 m<sup>2</sup> és 27 m<sup>2</sup> alapterületre bejegyzett vezetékjog, továbbá a III./3. sorszám alatt a FŐTÁV Zrt. javára 40 m<sup>2</sup> alapterületre bejegyzett vezetékjog terheli. A Bérlemény - annak tulajdoni lapjára III./4. sorszám alatt bejegyzettek szerint – a 37/2013 (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján helyi építészeti örökségvédelem alatt áll. A Bérlemény Ln-T/AE építési övezeti besorolású, felújítandó műszaki állapotú, az elektromos áram-, víz-, csatorna- és távhő közműhálózatokra rácsatlakoztatott.
- 2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény bérbeadás útján oktatási, iskolai, közművelődési célra történő hasznosítására a Bérbeadó Képviselő-testülete a 064/2020. (VII.02.) Ök. sz. határozatával, a 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendeletének 1. sz. mellékletének (Versenyeztetési Szabályzat) alapján ajánlati felhívást (a továbbiakban: Felhívás) tett közzé és nyílt egyfordulós pályázati eljárást folytatott le. A Bérlőnek a pályázati eljárás során tett ajánlatát (a továbbiakban: Ajánlat) Bérbeadó Képviselő-testülete 113/2020. (VIII.13.) Ök. sz. határozatával (a továbbiakban: Határozat) azzal a kikötéssel fogadta el és nyilvánította nyertesnek, hogy a Bérlő részére bérbeszámításra nem ad lehetőséget, s a bérleti jogviszony első két évére járó bérleti díj összegét a Bérlő köteles legkésőbb 2020. október 31. napjáig megfizetni.
- 3./ Bérlő a Határozatban foglalt kikötéseket kifejezetten elfogadta, s a Határozat szerint módosult Ajánlat szerinti tartalommal 2020. augusztus 14. napján bérleti előszerződést (a továbbiakban: **előszerződés**) kötött a Bérbeadóval. Az előszerződésben a szerződő felek - a megkötendő bérleti szerződés lényeges tartalmi elemeinek rögzítésén túl - a Bérlő által tett Ajánlat szerint megvalósítandó beruházás (a továbbiakban: **Beruházás**) során elvégzendő munkákat, a munkákkal szemben támasztott minőségi követelményeket, a műszaki ellenőrzés módját, valamint az egyéb kapcsolódó rendelkezéseket szabályozták. Az előszerződés alapján Bérbeadó a Bérlemény birtokát 2020. augusztus 17. napján átruházta Bérlőre, majd ezt követően Bérlő 2020. augusztus 24. napján az előszerződés 1. sz. mellékleteként csatolta a Bérleményben végezni kívánt Beruházás tervezett ütemezését, az egyes beruházási ütemekhez tartozó beruházási költségekkel. Szerződő felek rögzítik, hogy az előszerződés tartama alatt Bérlő a Beruházásból az Ajánlat 2.) d) 11. pontja szerinti munkálatokat megkezdte, továbbá a Beruházás előkészítésével kapcsolatos előkészítő munkálatokat folytatott, a Bérleményben ingóságait helyezte el.

- 4./ A jelen szerződés 1./ - 3./ pontjaiban írott előzményeket követően az előszerződésben rögzített lényeges tartalmi elemekhez és határidőhöz igazodva szerződő felek a jelen bérleti szerződést kötik.

## A BÉRLETI SZERZŐDÉS

- 5./ Bérbeadó bérbe adja, Bérő oktatási, iskolai, közművelődési hasznosítás céljából bérbe veszi a Bérleményt, mely hasznosítás - az Ajánlatban foglaltaknak megfelelően - a Bérő és/vagy az általa működtetett Tanext Akadémia Szakképző Iskola által történő használatával, hasznosítással valósul meg.  
Ennek megfelelően a jelen szerződésnek a Bérlemény használatával, hasznosításával kapcsolatos, Bérőre vonatkozó rendelkezései kiterjednek a Bérő által működtetett Tanext Akadémia Szakképző Iskolára is.

- 6./ Bérő a pályázati eljárás során történt részvételt megelőzően a Bérleményt bejárta és megtekintette, a pályázati kiírásban foglalt információkat áttanulmányozta, s a Bérleményre vonatkozó, közhiteles nyilvántartásokban fellelhető adatokat, információkat beszerezte.

Bérő a pályázati eljárás során történt részvétel során már nyilatkozott a Bérbeadó által a Bérlemény használata, hasznosítása kapcsán támasztott feltételek elfogadásáról, melyeket tartalmazó Felhívás és Bérőnek arra adott nyilatkozatai a jelen bérleti szerződés részét képezik akkor is, ha arra a jelen szerződés külön nem tér ki.

Szerződő felek a fentiek alapján, valamint a Bérleménynek az előszerződés alapján történő birtoklása során történt részletes megismerésére tekintettel kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlemény nem, vagy nem megfelelő ismeretere irányuló hivatkozás Bérő részéről a jelen szerződéstől, vagy az abban vállalt egyes kötelezettségektől történő elállásra, vagy a szerződési feltételek módosítására alapul nem szolgálhat.

- 7./ Jelen bérleti szerződést a szerződő felek 2020. szeptember 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig terjedő határozott időtartamra kötik.
- 8./ A Bérlemény havi bérleti díja 1.100.000,- Ft + ÁFA, azaz havi Egymillió-egyszázezer forint + általános forgalmi adó (a továbbiakban: **Bérleti Díj**), mely Bérleti Díj 2022. március 1. napjától kezdődően minden naptári év március 1. napjával automatikusan emelkedik a Központi Statisztikai Hivatal által az előző naptári év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékével.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérő köteles a bérleti jogviszony első két naptári évére, tehát a 2020. szeptember 1-től 2022. augusztus 31. napjáig terjedő időszakokra járó Bérleti Díj összegét előre, egyösszegben, a Bérbeadó által kiállított számla alapján, legkésőbb 2020. október 31. napjáig megfizetni.

Ezt követően Bérbeadó első ízben 2022. szeptember 5. napjáig, majd azt követően minden tárgyhónap 5. napjáig állít ki számlát az esedékes Bérleti Díj összegéről, melyet a Bérő a tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére.

A Bérő a Bérleti Díjat átutalással köteles megfizetni Bérbeadó a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-01510331-00100003 sz. bankszámlájára.

A Bérleti Díj késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó évi 12,5%-os kamatlábbal számított mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.

- 9./ A Bérlemény használata során felmerülő közüzemi díjakat Bérő köteles megfizetni.  
Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérő a Bérlemény közüzemi fogyasztásmérőit köteles saját nevére íratni, s a közüzemi díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltatók részére megfizetni a bérleti időszak alatt.

Szerződő felek rögzítik, hogy az előszerződésben szabályozottaknak megfelelően Bérló kezdeményezte a közüzemi szolgáltatóknál a saját nevében történő szerződéskötést, s kötelezettséget vállal, hogy a megkötött szerződések másolati példányát, azok aláírásától számított 3 (három) munkanapon belül Bérbeadó részére átadja. A Bérbeadó vállalja, hogy a fenti szerződéskötésekhez esetlegesen szükséges nyilatkozatokat és intézkedéseket Bérló felhívása nyomán megteszi.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlemény birtokának előszerződés szerinti átruházása és a Bérlőnek a közüzemi szolgáltatókkal történő szerződéskötése közötti időszakban keletkező közüzemi díjakat Bérbeadó továbbszámolja a Bérló felé, aki köteles azt a számla kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül megfizetni Bérbeadó részére.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló 4.191.000,- Ft, azaz Négymillió-egyszázkilencvenegyezer forint összeget ajánlati biztosítékként megfizetett a Bérbeadó részére, mely ajánlati biztosítékot a szerződő felek a jelen szerződés aláírásával a bérleti szerződésből eredő bármely kötelezettség - különösen, de nem kizárólagosan a Bérleti Díj és/vagy a közüzemi díj fizetési kötelezettség, a nem rendeltetésszerű használatból, vagy egyéb szerződésszegésből eredő igények, károk megfizetése – biztosítékaul szolgáló óvadéknak minősítenek át.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérló a jelen szerződés szerint öt terhelő kötelezettségeknek nem, vagy nem szerződésszerűen tesz eleget, úgy Bérbeadó az óvadék összegéből követelését közvetlenül kielégítheti.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az óvadék összege a fentiek miatt csökken, úgy Bérló a Bérbeadó erről történő írásbeli értesítésének kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köteles az óvadék összegét az eredeti összegre visszapótolni.

Amennyiben az óvadék a fent írott okokból nem kerül felhasználásra, úgy a bérleti jogviszony megszűnését követően 8 munkanapon belül Bérbeadó köteles az óvadék összegét a Bérló részére visszafizetni.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérló a Bérleményen az Ajánlat 2.) d) pontjában részletezett Beruházást a Felhívásban szereplő 12 hónap időtartam alatt, legkésőbb 2021. augusztus 14. napjáig valósítja meg, tervezett bruttó 200.022.000,- Ft, azaz Kettőszázmillió-huszonkettőezer forint bekerülési összegben.

A Beruházás tervezett ütemtervét, az egyes beruházási munkanemek felsorolását és az azokhoz rendelt tervezett beruházási részösszegeket (a továbbiakban: Beruházási részösszeg) szerződő felek a jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolják.

Bérbeadó az 5./ pont szerinti hasznosítási célt szolgáló Beruházás megvalósításához tulajdonosi hozzájárulását a jelen szerződés aláírásával megadja, s vállalja, hogy azt külön nyilatkozatban is Bérló rendelkezésére bocsátja, amennyiben az hatósági (engedélyezési) eljárásokhoz szükséges.

Bérló feltétlen kötelezettséget vállal, hogy a Beruházás megvalósítása során mindenben betartja az 1./ pontban hivatkozott helyi építészeti örökségvédelmi előírásokat, valamint a Felhívás IV. pontjának „értéknövelő beruházások, átalakítások” alpontjában szabályozott feltételeket.

Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy Beruházást első osztályú minőségben, legjobb tudása és szakértelme szerint vállalja megvalósítani, ill. szakcéggel megvalósíttatni.

Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérleményen végzett Beruházás a Bérlemény, vagy akár annak egy része vonatkozásában semminemű tulajdoni igényt nem keletkeztet, így a Bérlő nem szeresheti meg a Bérlemény, vagy annak egy része, vagy földterülete tulajdonjogát, tehát annak tulajdonjoga a Beruházást követően is kizárólag Bérbeadót illeti.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Beruházás megvalósításáért Bérlő sem a bérleti jogviszony tartama alatt, sem annak megszűnését, megszüntetését követően ellenszolgáltatásra – különösen bérbeszámításra, vagy a Beruházás költségeinek megtérítésre - semmilyen jogcímen nem tarthat igényt arra tekintettel, hogy a Bérlő által megajánlott Bérleti Díj összegét Bérbeadó a vállalt Beruházásra tekintettel fogadta el.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés nem a Bérlőnek felelős, vagy érdekkörében felmerülő okból kerül felmondásra, vagy egyéb módon megszüntetésre a Bérbeadó által, úgy a Bérbeadó a Beruházásnak a teljesítés igazolással igazolt beruházási költségeit megtéríti a Bérlőnek, a jelen szerződés 7./ pontjában szabályozott időtartamra, mint amortizációs időszakokra számolt időarányos összeggel csökkentve.

12./ Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó saját költségviselése mellett a Beruházás határidőben és elsőosztályú minőségben történő teljesítésének ellenőrzésére – a Bérlő saját műszaki ellenőrtől független és elkülönült - műszaki ellenőrt alkalmaz, aki a Bérbeadó, mint a Bérlemény tulajdonosának jogait és érdekeit szem előtt tartva ellenőrzi a Beruházás megvalósulását.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó által megbízott műszaki ellenőr jogosult az építési munkálatok szakszerűségének, a Bérlő által az Ajánlatban vállalt műszaki tartalomnak – ill. amennyiben az változik, az eredeti műszaki tartalommal való egyenértékűség, vagy magasabb műszaki tartalmat jelentő megoldás megvalósulása - ellenőrzésére, a Beruházás minőség-megfelelőségének vizsgálatára, a Beruházás során a Bérlői teljesítését igazoló teljesítés-igazolás kiállítására.

Ennek keretében a műszaki ellenőr különösen jogosult ellenőrizni:

- a vonatkozó jogszabályok, környezetvédelmi szabályok, hatósági előírások, szabványok megtartását, továbbá azt, hogy a kivitelezés megfelel-e a műszaki terveknek, valamint a szerződés műszaki jellegű előírásainak,
- az elvégzett munka mennyiségét és minőségét,
- a beépítendő anyagok minőségét,
- az építményekre, berendezésekre vonatkozó műszaki paraméterek meglétét.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó által megbízott műszaki ellenőr jogosult az ellenőrzés ellátása körében a kivitelezéshez igazodó gyakorisággal, valamint a kész állapotban fedett műszaki megoldások elfedését megelőzően, - mely elfedésről legalább 1 (egy) munkanappal korábban köteles Bérlő a Bérbeadó műszaki ellenőrt írásban, e-mailban értesíteni - a Bérleményben megjelenni, az oda történő bejutást Bérlő köteles részére biztosítani.

A helyszíni ellenőrzés körében a Bérbeadó által megbízott műszaki ellenőr különösen az alábbiakra jogosult:

- kivitelezőnek az építési naplóba vezetett bejegyzéseit ellenőrizni, illetőleg az azokra vonatkozó észrevételeit, kifogásait, megjegyzéseit feltüntetni,
- saját észrevételeit, az elvégzett munka mennyiségi hiányaira, a tervtől való eltérésekre és az észlelt hibákra vonatkozó megállapításait az építési naplóba bevezetni,
- közreműködni a műszaki átadás-átvételi eljárás előkészítésében és lefolytatásában.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a műszaki ellenőr a helyszíni ellenőrzés megállapításairól feljegyzést készít, melyet legkésőbb az ellenőrzést követő 2 napon belül elektronikus levélben megküld a Bérő jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartójának.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a kivitelezés során műszaki vagy gazdasági okokból felmerül a tervváltoztatás szükségessége, Bérő köteles erről a Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni, javaslatait megtenni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérbeadó műszaki ellenőre által észrevételezett hiba nem kerül kijavításra, vagy a Bérbeadó műszaki ellenőre azt állapítja meg, hogy a részére teljesítésigazolásra átadott Beruházás műszaki tartalma nem megfelelő, úgy jogosult a teljesítésigazolást megtagadni.

Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a műszaki ellenőrzés során Bérbeadóval és az általa megbízott műszaki ellenőrrel fokozottan együttműködik, s a lehető legrövidebb határidőn belül megad számára minden olyan adatot, információt, ill. megtesz minden olyan intézkedést, mely a műszaki ellenőri feladat ellátásához szükséges.

Bérő hozzájárul ahhoz is, hogy a Bérbeadó által megbízott műszaki ellenőr az ellenőrzése során tudomására jutott adatokról, információkról, körülményekről Bérbeadót tájékoztathassa.

- 13./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a Beruházás elsőosztályú minőségben történő megvalósulása érdekében meghiúsulási és hibás teljesítési kötbért kötnék ki, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget.

Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a Beruházás nem kerül 100%-ban megvalósításra a 11./ pontban megjelölt véghatáridőig, úgy a Bérbeadó jogosult a Beruházás meg nem valósult részéhez igazodó Beruházási részösszeg, mint kötbéralap 20%-nak megfelelő mértékű meghiúsulási kötbért érvényesíteni a Bérővel szemben.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházást nem elsőosztályú minőségben valósítja meg a Bérő, úgy a Beruházás minőségi hibával érintett részéhez igazodó Beruházási részösszeg, mint kötbéralap 10%-nak megfelelő összegű hibás teljesítési kötbért jogosult Bérbeadó a Bérővel szemben érvényesíteni.

A hibás teljesítési kötbér érvényesítése mellett Bérbeadó nem érvényesíthet szavatossági igényt.

Bérbeadó jogosult továbbá a Bérővel szemben érvényesíteni a kötbér követelését meghaladó kárát is.

- 14./ Bérő a Bérleményben az oktatási, iskolai, közművelődési tevékenységét saját nevében és felelősségre gyakorolja. Bérő kijelenti, hogy a Bérleményben végezni kívánt tevékenység folytatására jogosult.

Bérő a Bérleményben tevékenységét a - tevékenység folytatásához – szükséges engedélyek birtokában folytathatja.

- 15./ Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményen olyan joga, amely Bérőt a Bérlemény használatban korlátozná, vagy akadályozná.

- 16./ Bérő a Bérleményt rendeltetésének és jelen szerződésben rögzítetteknek megfelelően köteles használni.

Bérlő a Bérleményt kizárólag a 5./ pontban megjelölt célra jogosult használni, azt másnak sem használatra, sem albérlésbe nem adhatja, vagy bármi egyéb módon annak harmadik személy részére történő hasznosítására nem jogosult, kivéve az oktatási, iskolai, közművelődési hasznosítás keretében tartott rendezvények során történő harmadik személy általi, jellemzően rövid időtartamú, időszakos használatot.

A rendeltetésszerű használatot Bérbeadó, illetve a Bérbeadó által meghatalmazott más személy, a bérleti jogviszony tartama alatt – a Bérlő indokolatlan zavarása nélkül ellenőrizni jogosult.

- 17./ Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérlemény vonatkozásában az előszerződés rendelkezései szerint nem tudott vagyonszavatosságot kötni, de annak megkötését és a biztosító által elfogadott ajánlat, vagy a biztosítási kötvény másolat példányának Bérbeadó részére történő átadását a jelen szerződés aláírásától számított 8 munkanapon belül vállalja. Szerződő felek megállapodnak, hogy káresemény esetén a vagyonszavatosság alapján kapott biztosítási kártérítés összegét Bérlő köteles a Bérleményt ért károsodás elhárítására fordítani, abból az eredeti állapotot helyreállítani.

Az egyéb károkat - ideértve a Bérlő tevékenységével összefüggésben a Bérleményben harmadik személyeket ért károkat is - a Bérlő maga viseli, vagy ezek áthárítása érdekében saját nevében külön biztosítást köthet.

Az olyan harmadik személyek által okozott károkért, akik a Bérlő tevékenységével összefüggésben jelennek meg a Bérleményben, vagy Bérlő magatartására vagy valamely kötelezettsége elmulasztására vezethetők vissza, Bérlő tartozik helytállni, jogosult viszont a károkozóval szemben az igényérvényesítés céljából közvetlenül fellépni.

- 18./ Bérlő saját költségén köteles teljesíteni a Bérleményre, az ott lévő műszaki berendezésekre, és az általa folytatandó tevékenységre vonatkozóan a biztonsági, környezetvédelmi, tűzvédelmi, munkavédelmi és egyéb hatósági előírásokban és szabványokban foglalt kötelezettségeket.

Bérlő köteles gondoskodni továbbá a Bérlemény területén a természeti folyamatokkal (lombhullás, viharok) és a tevékenységével összefüggésben keletkezett hulladék tárolásáról és elszállításáról, saját költségviselése mellett.

Bérlő feladata és költsége továbbá a Bérlemény, valamint a Bérleményt közvetlenül övező járda tisztántartása és csúszásmentesítése. Ezen munkálatok elmaradásából eredő valamennyi kárért a felelősség a Bérlőt terheli.

- 19./ Bérlő és/vagy az általa működtetett Tanext Akadémia Szakképző Iskola jogosult a Bérleményt, mint székhelyet, telephelyet, fióktelepet a bérleti jogviszony időtartama alatt megjelölni és használni, azonban a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követő 8 munkanapon belül kötelesek annak törlése iránt az illetékes bíróságnál, hatóságnál eljárni.

A Bérlő külön térítés nélkül jogosult – a szükséges hatósági engedélyek birtokában – a Bérleményen cégfeliratát, logóját, zászlaját felszerelni a bérlet időszakában, melyeken azonban harmadik személy hirdetéseit nem helyezheti el.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő a Bérleményen saját zászlóját, logóját kihelyezi, úgy – Bérbeadó ezirányú igénye esetén – külön térítés nélkül köteles a Bérbeadó zászlóját és címerét is kihelyezni.

A bérleti időszak lejártával - a szerződő felek jelen rendelkezéstől eltérő írásbeli megállapodását kivéve - Bérlő köteles a saját költségére leszerelni valamennyi feliratot, logót, zászlót és/vagy azok hordozóit.

- 20./ A Bérlemény biztonságos, rendeltetésszerű használatával együtt járó hibaelhárítási feladatok elvégzése, valamint a Bérleményben a közrend fenntartása, illetéktelen személyek bejutásának megelőzése ugyancsak a Bérlő feladata és költsége.

Bérlőt terheli továbbá a Bérlemény teljes karbantartása, állagmegóvása, különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak szerint:

- belső vakolatok javítása,
- festés, mázolás, tapétázás körében a javítás
- fal és padlóburkolatok javítása,
- nyílászárók, zárok karbantartása, belső víz-, gáz- és szennyvízvezeték szerelvényeinek javítása,
- villamos hálózat szerelvényeinek javítása, karbantartása az érintésvédelmi és szabványossági előírásoknak megfelelően,
- gépi berendezések teljeskörű karbantartása,
- szükség szerinti víztelenítés és vízráengedés,
- a Bérlemény épületrész szerkezeteinek (alapozás, falazott szerkezetek, földem) és föld alatt húzódó, illetve elfalazott közműveinek javítási költségei.

Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérlő köteles az általa a Bérleményen végzett karbantartási, állagmegóvási munkálatokról naptári évente, a naptári évet követő év május 31. napjáig tételes, írásbeli adatszolgáltatást nyújtani a Bérbeadó részére.

Bérlő köteles továbbá a gazdasági évet lezáró mérlegbeszámolóját és annak szöveges mellékleteit teljes terjedelemben Bérbeadó részére átadni a tárgyévet követő év május 31. napjáig.

21./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a Beruházáson megvalósításán túl a Bérlő a Bérleményen műszaki átalakítási munkákat, felújításokat vagy egyéb építkezést csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy ezen átalakítások, felújítások vagy egyéb építkezések kizárólag Bérlő gazdasági érdekkörébe tartoznak, így azok költségeit teljes egészében a Bérlő viseli, s az elvégzett munkálatokért sem a bérleti jogviszony tartama alatt, sem annak megszűnését, megszüntetését követően ellenszolgáltatásra – különösen bérbeszámításra, vagy megtérítésre - semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.

22./ Megszűnik a jelen bérleti szerződés a 7./ pontban rögzített határozott időtartam elteltével.

A határozott idejű bérleti jogviszony alatt bármelyik szerződő fél írásban, azonnali hatályú felmondással élhet, amennyiben a másik fél a jogszabályokban és/vagy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan, vagy ismétlődő jelleggel megszegi és jogszabálysértő, vagy szerződésszegő magatartásával felszólítás ellenére a megadott határidőig - mely határidő nem lehet kevesebb 8 (nyolc) munkanapnál és nem lehet több 15 (tizenöt) munkanapnál - nem hagy fel és az ilyen magatartása miatt felmerülő hátrányt nem orvosolja.

Különösen, de nem kizárólagosan azonnali hatályú felmondási ok a Bérbeadó részéről, amennyiben Bérlő:

- a Bérleményt a 5./ pontban megjelölt céltól eltérő módon használja, hasznosítja,
- a Bérleti Díj megfizetésével 15 (tizenöt) munkanapot meghaladóan késedelembe esik,
- a Bérleményt harmadik személy használatába, albérletébe adja, vagy egyéb módon hasznosítja, a 16./pontban szabályozottak kivételével,
- a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül átalakítási, felújítási, építési munkákat végez,
- a jelen szerződés 10./ pontjában foglalt óvadék visszafizetésére vonatkozó kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
- saját maga ellen felszámolási vagy végelszámolási eljárást kezdeményez, illetve más kérelmére az illetékes bíróság Bérlő felszámolását jogerősen elrendeli,
- nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek.

23./ Szerződő felek egyetértőleg kijelentik, hogy Bérlő a jelen szerződés aláírásakor – összhangban az előszerződés rendelkezéseivel - a Bérlemény birtokában van, melyből következően külön birtokátruházási eljárást a Bérlemény vonatkozásában a szerződő felek nem folytatnak le, de rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától Bérlő birtoklásának jogcíme a jelen szerződés szerinti bérleti jogviszony.

Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérlő a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésétől számított 15 napon belül a rendeltetésszerű használatra alkalmas, rendezett állapotban és esetleges hulladékoktól megtisztítva, kitakarítva köteles a Bérbeadónak a Bérlemény birtokát visszaszolgáltatni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésekor Bérlő jogosult a Bérlemény állagsérelme nélkül, a Bérleménnyel alkotórészi kapcsolatba nem került ingóságait elvinni (ius tollendi).

A Bérlemény birtokának Bérbeadó részére történő visszaszolgáltatásáról a szerződő felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a Bérlemény közüzemi mérőóráinak gyári számát és számláló állását, valamint a Bérlemény birtokbavételének tényét.

Szerződő felek ugyancsak a jegyzőkönyvben rögzítik a Bérleménnyel alkotórészi, tartozéki egységet képező ingóságok körét és azok állapotát.

Bérlő jóváhagyólag tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult egyoldalúan intézkedve a Bérleményt felnyitni és azt birtokba venni, ha Bérlő a bérleti jogviszony határozott idejének leteltekor, vagy a Bérbeadó által azonnali hatályú felmondásában közölt határidőben a Bérleményt nem adja birtokba a Bérbeadó részére. A Bérbeadó a felnyitott Bérlemény állapotáról, berendezéseiről, árukészletéről, a fogyasztásmérők állásáról tanúk jelenlétében, fényképekkel vagy mozgóképpel is dokumentált jegyzőkönyvet vesz fel. Szerződő felek megállapodnak, hogy az így felvett jegyzőkönyvben foglaltakat elfogadják, mint valós tényeket egy esetleges későbbi jogvita során.

A Bérlemény fentiek szerinti felnyitása és birtokbavétele esetén a Bérbeadó a Bérlő tulajdonát képező ingóságokat 10.000 Ft/nap díj ellenében a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kezeli, max. 2 (kettő) hónap időtartamig – ill. olyan tárgyak, eszközök esetében, melyek értéke, felhasználhatósága ennél rövidebb időhöz kötött, ezen időtartamig – raktározza, ezt követően a díj realizálása érdekében azokat értékesíti. Az értékesítésből befolyt összegből Bérbeadó levonja a kezelés, raktározás és az értékesítés költségeit, míg a fennmaradó összeggel köteles Bérlő felé elszámolni, ill. amennyiben a Bérlő nem elérhető, az elszámolás nyomán keletkező maradványösszeget bírói letétbe helyezni, vagy elkülönült letéti számlán tartani.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Bérlő a Bérlemény birtokát nem szolgáltatja vissza Bérbeadó részére, és/vagy a Bérlemény birtokának Bérbeadó általi egyoldalú intézkedéssel történő visszavételét megakadályozza, úgy jogcím nélküli használatnak minősül, mely jogcím nélküli használat tartamára köteles a Bérleti Díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni. A használati díj megfizetése Bérlőt nem mentesíti a szerződésszegés és a jogcím nélküli használat jogkövetkezményei alól.

24./ Jelen szerződéssel szabályozott valamennyi kérdésben szerződő felek kapcsolattartásra kijelölt képviselői:

Bérbeadó részéről:

Név: Kernné dr. Kulcsár Dóra  
Tel.:  
E-mail: [vagyongazdalkodas@pesterzsebet.hu](mailto:vagyongazdalkodas@pesterzsebet.hu)



Bérlő részéről:

Név: Kajos László  
Tel.:  
E-mail:

25./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kizárólag a szerződő felek írásban rögzített közös megállapodásával módosítható, melyből egyértelműen ki kell tűnnie, hogy a szerződő felek akarata kifejezetten a jelen szerződés módosítására irányul.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége vagy kikényszeríthetatlensége nem vonja maga után a szerződés többi részének érvénytelenségét.

Bármely rendelkezés érvénytelensége esetén az érvénytelen rendelkezést a szerződő felek közös megállapodás útján próbálják meg érvényes rendelkezéssel helyettesíteni, melynek során oly módon kötelesek eljárni, hogy az új rendelkezés leginkább megfeleljen a szerződő felek eredeti szerződéses akaratának.

Jelen szerződés alapján szükséges vagy lehetséges valamennyi közlést, nyilatkozatot írásban, személyes kézbesítés útján, vagy tértivevényes ajánlott postai küldemény formájában a szerződő felek jelen szerződésben meghatározott székhelyére kell megküldeni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a fentiek szerinti közlést, nyilatkozatot – a fenti kézbesítési módok kezdeményezésével egyidejűleg - előzetes tájékoztatásul elektronikus levél formájában is megküldik a jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartóiknak.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben székhelyük megváltozik, úgy azt haladéktalanul kötelesek a másik szerződő fél felé írásban bejelenteni.

Ezen bejelentést elmulasztó szerződő fél nem hivatkozhat arra, hogy a jelen szerződés kapcsán részére postai úton küldött közlésről, nyilatkozatról nem értesült amennyiben azt a jelen szerződésben megjelölt székhelyére küldték, az kézbesítettnek tekintendő függetlenül attól, hogy ezen címről a küldemény „ismeretlen helyre költözött”, „elégtelen cím”, vagy egyéb olyan jelzettel jön vissza, melyből kiderül, hogy a kézbesítés azért nem volt lehetséges, mert a megadott címen a szerződő fél nem található.

Szerződő felek továbbá kifejezetten megállapodnak abban, hogy a közlés, nyilatkozat abban az esetben is a második postai kézbesítés megküldésétől számított ötödik munkanapon kézbesítettnek tekintendő, ha a jelen megállapodás szerint közölt székhelyükről „nem kereste” jelzett érkezik vissza a feladóhoz a küldemény.

Szerződő felek megállapodnak, hogy – a jelen szerződés módosítását, megszűnését, vagy megszüntetését eredményező jognyilatkozataik kivételével – a jelen szerződésben rögzített elektronikus levelezési (e-mail) címre kézbesítési visszaigazolással megküldött elektronikus levelet is írásbeli közlésnek fogadják el.

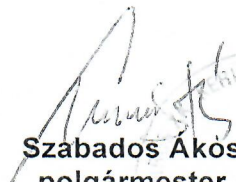
Szerződő felek a jelen szerződés teljesítése érdekében kötelesek együttműködni, s a felmerülő vitás kérdések rendezése érdekében egyeztetést folytatni. Az egyeztetés alatt nem a 2002. évi LV. tv. szerinti mediáció értendő.

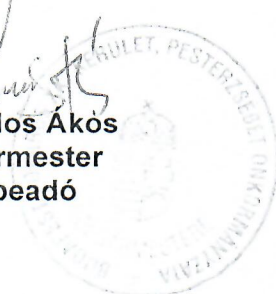
26./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést a Szerződő felek elolvasták, tartalmát közösen értelmezték, s azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Budapest, 2020. szeptember 1.

Budapest Főváros XX. Kerület  
Pesterzsébet Önkormányzata

  
Szabados Akos  
polgármester  
Bérbeadó




Ellenjegyzem:

  
pénzügyi ellenjegyző

2020. 09. 01.

**KONTIKI-SZAKKÉPZŐ**  
Szakképzés Szervezési Nonprofit  
Kiemelkedően Közhasznú Zártkörűen  
Működő Részvénytársaság

  
Kajos Gergely  
vezérigazgató

**KBÉRLŐ-SZAKKÉPZŐ**  
SZAKKÉPZÉS SZERVEZÉSI NONPROFIT  
KIEMELKEDŐEN KÖZHASZNÚ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2318 Szigetszentmárton, Jézimán u. 6/3.  
Bankszámla: 11742070-20025108 ②  
Adószám: 14329207-1-13