

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Főosztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

11/529/7/2009.  
2009 JÚL 16.

Budapest, .....

**Tárgy:** Javaslat a Széchenyi István Magyar –  
Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola  
helyiségeinek bérbeadása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A SZILTOP Kht. által 1996-ban alapított Budakalász Gimnázium az ország területén több tagiskolát hozott létre, ahol esti és levelező tagozaton gimnáziumi oktatást végez. A tagintézmények gyarapodásának eredményeként, folyamatos átszervezéssel az intézményhálózatot önálló gimnáziumok hálózatává alakították át, a területi elvet alkalmazva. Így jött létre egyebek mellett a Cinkotai Szakközépiskola.

A Cinkotai Szakközépiskola 1. ill. 2 éves érettségire épülő iskolarendszerű szakképzéseket szervez felnőttek számára, a Budakalász Gimnázium által bérelt épületekben, a gimnázium mellett működve. Jelenleg két telephellyel működik. Az elmúlt években gazdasági informatikus, illetve marketing és reklám ügyintéző képzéseket indítottak.

A Budakalász Gimnázium (2011 Budakalász, Budai út 54.) igazgatója kérelmet nyújtott be, amelyben kérte, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által fenntartott Széchenyi István Magyar – Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola (1108 Budapest, Újhegyi sétány 1-3.) épületében – ahol már hat éve esti tagozatú gimnáziumot működtetnek – további teremléletet biztosítsuk számukra, ahol iskolarendszerű szakképzést kívánnak folytatni.

Hozzájárulást kért ahhoz, hogy a Cinkotai Szakközépiskola helyi tagintézményét a Széchenyi István Magyar – Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola épületében megszervezhessék.

A kérelmet a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta, és a 1556/2008. (X.16.) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Budakalász Gimnázium mellett működő Cinkotai Szakközépiskola helyi tagintézménye a Széchenyi István Magyar- Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola épületében történő működtetéséhez. Egyben felkérte az alpolgármestert a határozatlan időre szóló bérleti szerződés megkötésére a SZILTOP Oktatási Kht.-val (2011 Budakalász, Erdőhát utca 84.), mint fenntartóval.

A kérelem teljesítését a Kulturális és Oktatási Bizottság a 245/2008. (VI. 12.) számú határozatával támogatta.

A Képviselő-testülethez benyújtott bérleti szerződés tervezet szerint az iskola működésének megkezdését 2008. szeptember 1. napjára tervezték, ez azonban az engedélyek hiányában nem valósult meg, így csak 2009. szeptember 1. napjától indulhat meg a tervezett oktatás.

A szerződés tervezett szerint a 2008. szeptember 1. napjától 2009. augusztus 31. napjáig tartó tanévre a bérleti díj összege induló osztályonként 200.000.-Ft összegben lett meghatározva,

WU

arról viszont nincs információ, hogy az adott időszakban hány osztály indul, így pontosan a bérleti díj összege sem tudható.

**A bérlet kezdő időpontjának módosítása, valamint a bérleti díj pontos meghatározása miatt szükségessé vált, hogy az ügyet a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság, valamint a Képviselő-testület ismételten megtárgyalja.**

**A Széchenyi István Magyar – Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola igazgatója 2009. május 7-én kérelmet nyújtott be, melyben azt kérte, hogy a terembéreletekre vonatkozó szerződést, évenként az iskola köthesse meg, és a bérleti díj is az iskola bevétele maradjon.**

A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendeletének 13. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

*„Az Önkormányzati intézmény vezetője az alapító okiratban meghatározott tevékenységi körön és vállalkozási mértéken belül, az alaptevékenység sérelme nélkül önállóan dönt a használatában levő;*

*a) vagyoni értékű jog megszerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről és egyéb módon történő hasznosításáról hárommillió forint értékhatárig,*

*b) ingatlan, ingatlanrész használatba adásáról legfeljebb egy évi időtartamra.”*

**A kérelmet ismételten a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság elé terjesztettük. A Bizottság az ügyet megtárgyalta és a 418/2009. (V. 21.) számú határozatával az alábbiak szerint döntött:**

*„A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, kérje fel a Polgármestert, hogy kössön öt évre szóló (2009. 09. 01. – 2014. 08. 31-éig) bérleti szerződést a SZILTOP Oktatási Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 2011 Budakalász, Erdőhát u. 84.) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Széchenyi István Magyar-Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola (székhelye: 1108 Budapest, Újhegyi sétány 1-3.) épületében lévő helyiségek bérbeadására a csatolt bérleti szerződés-tervezetben foglalt feltételekkel, 20.000.- Ft/hó/osztály bérleti díjjal, évi 10 hónap helyiséghasználatot figyelembe véve.”*

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

#### **Határozati javaslatok:**

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete visszavonja az 1556/2008. (X. 16.) számú határozatát.

2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy kössön öt évre szóló (2009. 09. 01. – 2014. 08. 31-ig) bérleti szerződést a SZILTOP Oktatási Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 2011 Budakalász, Erdőhát u. 84.) a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Széchenyi István Magyar-Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola (székhelye: 1108 Budapest, Újhegyi sétány 1-3.) épületében levő helyiségek bérbeadására, a csatolt bérleti szerződés tervezetben foglalt feltételekkel.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Verbai Lajos polgármester


Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítésért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. július 08.

  
Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:

  
dr. Neszteli István  
jegyző

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

(tervezet)

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., adószáma: 15510000-2-42, bankszámlaszáma: OTP Bank Rt. 11784009 – 15510000) képviseletében Verbai Lajos polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban „**Bérbeadó**”),

másrészről a SZILTOP Nonprofit Kft.(székhelye: 2011 Budakalász, Erdőhát u. 84., cégjegyzékszám:13-09-125201; adószám:18081802-2-13; képviseletében: Típpan Attila ügyvezető, mint bérlő (a továbbiakban „**Bérlő**”) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonosa a Budapest X. ker., Újhegyi sétány 1-3. sz. alatt található Széchenyi István Magyar – Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola rendeltetésű ingatlanak, melyből az alábbiakban felsorolt tantermeket és egyéb, összesen: 830 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket + szociális helyiségeket (a továbbiakban „**Bérlet Tárnya**”) jelen szerződéssel Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az általa fenntartott Cinkotai Szakközépiskola /továbbiakban középiskola/ délutáni oktatási tevékenységének céljára:

- jobb szárny I. emeleten 4, egyenként 55 m<sup>2</sup> alapterületű tanterem,
- a földszinten található 2 db, egyenként 55 m<sup>2</sup> alapterületű számítógéptermet,
- a földszinten található helyiséget szertár céljára (20 m<sup>2</sup>),
- a földszinten található helyiséget igazgatói iroda céljára (15 m<sup>2</sup>),
- a földszinten található helyiséget tanári szoba céljára (15 m<sup>2</sup>),
- a földszinten található orvosi szobát (10 m<sup>2</sup>),
- a földszinten található 6 db (10 m<sup>2</sup> alapterületű) vizesblokkot,
- a földszinti folyosót (120 m<sup>2</sup> alapterülettel),
- a földszinti aulát (200 m<sup>2</sup> alapterülettel),
- átjárás és parkolás biztosítására a parkolót (50 m<sup>2</sup>), valamint
- a földszinten található könyvtárat (70 m<sup>2</sup>).

Bérbeadó a bérlet részeként a bérlet fennálltának időtartamára, a teremhasználat idejére használatba adja a fenti termekben található berendezési és felszerelési tárgyakat, oktató-nevelő munkát segítő taneszközöket továbbá egészségvédelmi és munkavédelmi eszközöket is.

2. A tanév alatt (szeptember 1-től – június 30-ig) a Bérlő délután heti öt alkalommal (hétfőtől péntekig) munkaszüneti napok kivételével 14.45 órától 20.00 óráig jogosult az adott tanévben használatba vett tantermeket kizárólagosan használni, továbbá ugyanezen időtartam alatt a vizesblokkot, a folyosót, továbbá parkolás és átjárás céljaira a parkolót használni. A bérlet időtartama alatt az igazgatói iroda, valamint a szertár céljaira használt helyiségek időkorlát nélküli kizárólagos használatára jogosult a középiskola.



A bérlet magában foglalja továbbá, hogy június 30. és augusztus 31. napja között, - illetve a miniszter által az érettségi vizsga, a szakmai képesítő vizsga számára meghatározott időpontban - a tantermeket a bérlő érettségi vizsga, valamint szakmai képesítő vizsga céljára külön díjazás mellett használhatja.

3. Jelen szerződés öt éves időtartamra (2009. szeptember hó 01-től - 2014. augusztus 31-ig) szól.
4. A 2. pont első bekezdésében foglalt időtartam alatt Bérlő a Bérlet Tárgyának használatáért 20.000.-Ft/hó/osztály, azaz Húszezer forint összegű bérleti díjat köteles fizetni a Bérbeadónak.
5. Bérlő minden év augusztus 20. napjáig köteles bejelenteni, hogy az adott évben hány osztály indul.
6. Bérlő a bérlet időtartama alatt a Bérbeadó könyvtárának szolgáltatásait díjmentesen használhatja. Felek rögzítik, hogy jelen pontban meghatározott bérleti díjon felül a Bérlő további költség vagy használati díj megfizetésére nem köteles.
7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy 2010. szeptember 01. napjától a bérleti díjat évenként a KSH által közölt előző évi fogyasztói árindex változásának megfelelően növelik.
8. Bérlő a 3. pontban megjelölt hatálybalépés időpontjától kezdődően minden hónap 10. napjáig, a tárgyhavi Bérleti Díjat köteles megfizetni Bérbeadónak az OTP Bank Rt-nél vezetett 11784009 – 15510000 számú számlájára, a Bérbeadó által előzetesen kiállított számla alapján.
9. Bérbeadó a bérleményben lévő, Bérlő tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyakért felelősséget nem vállal. Bérlő ezen tárgyak biztonságáról, őrzéséről maga köteles gondoskodni.
10. Bérbeadó vállalja, hogy a bérlet kezdetekor a termeket kitakarítva, célbútorokkal (tanulói pad, szék, tanári asztal, tábla) felszerelten adja át. A Bérbeadó külön díjazás nélkül biztosítja a termék fűtését, világítását és takarítását, valamint a mellékhelyiségek vízellátását, takarítását.
11. Bérlő a szerződésben rögzített bérleményben kizárólag oktatási tevékenységet folytathat. A bérleményt másnak használatba nem adhatja, a szerződésben foglalt tevékenységet pedig csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
12. Bérlő a Bérlet Tárgyát megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Vállalja, hogy az intézmény használatára vonatkozó előírásokat betartja, a bérleti szerződésben szereplő tantermekek, és egyéb helyiségek állagát megóvja, azt rendeltetés szerint használja, a használat során keletkezett esetleges károkért teljes felelősséget vállal.



13. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményre vonatkozó tűzvédelmi, munkavédelmi, balesetvédelmi előírásokat megismeri, betartja és betartatja, és az ezzel kapcsolatos kötelezettségeit ellátja.
14. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérelőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.
15. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződést a Bérlet időtartamának lejárta előtt csak írásban kötött közös megegyezés alapján lehet megszüntetni.
16. A szerződés bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén a másik fél részéről rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntethető.

A Bérelő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül:

- Bérleti díj határidőben, illetve a kötelező írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül történő meg nem fizetése,
  - A bérlemény engedély nélküli más célú használata, albérletbe adása, rendeltetésellenes használata, vagy olyan magatartás, amely jelen szerződés rendelkezéseibe ütközik.
  - Bérbeadó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Bérlet Tárgyának rendeltetészerű, kizárólagos, zavartalan használatát nem biztosítja a Bérelő részére.
17. A szerződés megszűnésekor Bérelő a helyiségeket eredeti állapotban köteles a bérbeadó részére visszaszolgáltatni. A tantermek, és egyéb helyiségek állapotában a használattal összefüggésben bekövetkezett károkért felelősséggel tartozik.
  18. Bérbeadó a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testület .....számú határozata alapján jogosult jelen szerződés aláírására.
  19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve a 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a 24/2004. (V. 20.) számú Önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.
  20. Szerződő Felek a jelen jogviszonyukból eredő esetleges jogvitáik rendezését kötelesek egyeztető tárgyalás útján megkísérelni, azonban ennek eredménytelensége esetére – a pertárgy értékétől függően – kikötik a Fővárosi vagy a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.



Alulírott Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen bérleti szerződést elolvasták, annak tartalmát közösen értelmezték, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, és cégszerűen aláírták.

Budapesten, 2009. július, ...” napján

Budapest, 2009. július,.....” napján

.....  
Bérbeadó képviseletében  
**Verbai Lajos**  
polgármester

.....  
Bérlő képviseletében  
**Tippan Attila**  
ügyvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....  
Dr. Neszteli István  
jegyző





BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

**SZÉCHENYI ISTVÁN**

**MAGYAR – NÉMET KÉT TANÍTÁSI NYELVŰ**

**ÁLTALÁNOS ISKOLA**

1108 BUDAPEST, ÚJHEGYI SÉTÁNY 1-3.

TEL./FAX: 264-98-46 TEL.: 265-13-75

Weblap: [www.szechenyi-bp10.sulinet.hu](http://www.szechenyi-bp10.sulinet.hu)

E-mail: [pirisk@mail.datanet.hu](mailto:pirisk@mail.datanet.hu)

Képtár: [www.kep.tar.hu/sandorzoltan](http://www.kep.tar.hu/sandorzoltan)

[www.kep.tar.hu/sandorzoltan](http://www.kep.tar.hu/sandorzoltan)

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL 1102 BUDAPEST, SZENT LÁSZLÓ TÉR 29.

KÉPVISELŐ-TESTÜLET részére

Tárgy: Kérés

Tisztelt Képviselő-testület!

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy, kérem támogassák a Széchenyi István Általános Iskola érdekeit.

A SZILTOP Nonprofit Kft által működtetett esti felnőtt gimnáziumi oktatás, immáron 6 éve folyik a Széchenyi István Általános Iskola területén, segítve ezzel a kőbányai lakosság második esélyhez jutását a munkaerőpiacon, azzal, hogy érettségéhez juttatja Őket.

A gimnáziumi oktatás feltétele, hogy több évre szóló szerződés alapján legyen működési helyszíne. Ennek érdekében a kőbányai önkormányzat képviselő-testületének hozzájárulásával határozatlan időre kapott engedélyt arra, hogy a Széchenyi István Általános iskola szabad tantermi kapacitásait használhassa a felnőtt oktatás céljainak megvalósítására.

2003-ban a SZILTOP Kft, a Kőbányai Önkormányzat és a Széchenyi István Általános iskola háromoldalú keretszerződést kötött, melyben a fenntartó engedélyezte a gimnáziumi oktatást és egyben engedélyezte az iskola számára, hogy évente szerződést kössön a SZILTOP kft -vel tanévenként a fizetendő bérleti díjak tekintetében. Ezt azért engedélyezték, mert egy tanév az 10 hónapig tart, s így ez évenként a piaci viszonyokat tekintve változó körülményeket teremt az indítandó tanulócsoportok vonatkozásában, valamint a bérleti díj is ezzel összefüggésben is változó.

A kerületi rendelet szerint az egy évet meg nem haladó szerződések megkötésére az iskolák igazgatóinak is van lehetősége. Ennek a szempontnak a figyelembe vételével ez életszerűen megoldható volt eddig.

A bérleti díj pedig az iskolát illette, mert az ő területén valósult meg az oktatás, valamint a bérleti díj az iskola számlájára futott be, s használhatta fel az intézmény az így képződött összeget az iskola fejlesztésre.

Eddig ez lehetőség jól működött.



A SZILTOP NONPROFIT KFT egy újabb lehetőséggel kereste meg a Kőbányai Képviselő-testület, nevezetesen, hogy több szakmában (érettségire épülő) szeretne szakképzést indítani a Széchenyi István Általános iskola szabad tantermi kapacitását felhasználva.

A bevezetni kívánt szakképzések egy illetve kétéves időtartamban zajlanának.

Ezért kéri a fenntartó hozzájárulást a helyi önkormányzati szabályok szerint. A működést a képviselő-testület engedélyezte már, de a bérleti díj megfizetésére a képviselő-testület a polgármester urat bízta meg.

A bérleti díj pedig az önkormányzat számlájára fut majd be.

Ezzel nem értünk egyet. Szeretnénk, ha a bérleti díjat a Széchenyi István Általános iskola kaphatná meg, úgy ahogyan eddig is kapta a fentiekben ismertetett esti gimnázium esetében. Mivel az ötletet és a helyszínt a Széchenyi István általános iskola hozta, hogy növelje a bérleti bevételt, ezért továbbra is szeretnénk, ha ez így lenne.

Mivel a szakképzés tanítási éve nem haladják meg az egy évet, hiszen egy tanév 10 hónapból áll ezért indokoltnak tartjuk a éves bérleti szerződések megkötésének lehetőség a iskola tehesse meg.

Ehhez kérjük a képviselő-testület engedélyét és a kerület szabályzattól való egyedi eltérés lehetőségét, természetesen az önkormányzat által kialakított mértékű bérleti díj betartásával.

Az iskola sokat tett eddig is a térség oktatáspolitikai fejlesztésért, valamint több fejlesztési feladat miatt nagy terheket vállalt, pl. ING lízingfizetési kötelezettség 1.500 000 Ft/év, Műfüves pálya építésére kapott önkormányzat pénz visszafizetési kötelezettség 22. 000 000 Ft/10 év alatt.

Ezek visszafizetésének lehetőségét adná megbízható módon ez a szakképzésre megkötött éves bérleti díj bevétel is.

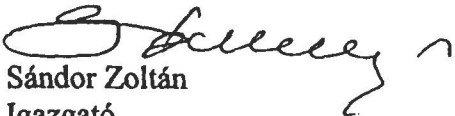
Kérjük a képviselő-testület méltányosságát ebben a kérdésben.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület engedélyezi, hogy a SZILTOP NONPROFIT KFT-vel a kerület által megkötött keretszerződés alapján a Széchenyi István Általános Iskola, az indítandó, a piaci viszonyokhoz igazodó szakképzések szerint kössön, egy évet nem meghaladó (10 hónapos) terem-bérleti szerződést tanévenként.

Köszönettel.

Budapest, 2009.05.07.

  
Sándor Zoltán  
Igazgató