

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

Tárgy:        Javaslat a PRIZMA Oktatási és Kulturális  
Alapítvánnyal a Cserkesz utcai iskola  
bérletére kötött szerződés módosítására

Melléklet:  5 db

**Tisztelt Gazdasági Bizottság!**

Az Önkormányzat 2010. szeptember 14-én kötött bérleti szerződést a Budapest X. kerület Cserkesz u. 10-14. (Bolgár u. 5-11.) szám alatti, a 41779, 41780, 41781, 41788, 41790, 41791 és 41778/4 hrsz.-ú ingatlanokon elhelyezkedő, összesen 3225 m<sup>2</sup> alapterületű, iskola rendeltetésű felépítmény és a hozzá tartozó udvarrész (a továbbiakban: Iskola) bérbeadására, valamint ezt megelőzően, 2010. július 23-án háromoldalú megállapodás született az Önkormányzat, az Alapítvány, valamint a Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: Kft.) között a fenti ingatlanokra a Kft-t megillető bérleti jog átruházásáról az Alapítvány részére. A bérleti szerződés 12 évre szól, amelynek alapján az Alapítványnak 500 000 Ft/hó bérleti díjat kell fizetnie. A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés 5.) pontja szerint az Alapítvány átvállalta a Kft. mint korábbi bérlő 12 290 706 Ft összegű bérleti díj tartozását, amit három részletben kell megfizetnie. Az átvállalt bérleti díj első részlete (4 096 902 Ft) 2010. szeptember 30-ig volt esedékes, amit az Alapítvány nem fizetett meg. Ugyancsak késedelembe esett az Alapítvány a havi esedékes bérleti díjakkal is 2011. március hónaptól.

A felszólító levelünkre a kuratórium elnöke az Alapítvány lejárt esedékességű tartozását elismerte és annak részletekben történő megfizetésének engedélyezését kérte az alábbiak szerint:

Bérleti díjak 2011. március-június hó	2 000 000 Ft	2011. június 27-ig
Átvállalt bérleti díj első részletéből	2 000 000 Ft	2011. július 20-ig
Átvállalt bérleti díj első részletéből	2 096 902 Ft	2011. szeptember 16-ig
Az átvállalt bérletidíj-tartozásból 2011. július 31-ig esedékessé válik további 4 096 901 Ft, amit Bérlő három részletben fizet meg az alábbiak szerint:		
	1 366 000 Ft	2011. október 20-ig
	1 366 000 Ft	2011. november 20-ig
	1 364 901 Ft	2011. december 20-ig

Az Alapítvány a fizetési problémáit azzal indokolta, hogy a Kft-nek több milliós közüzemidíj-tartozása is volt, amit az Alapítványnak kellett kifizetnie, valamint az épület karbantartására is jelentős összegeket kellett fordítaniuk.

Az Alapítvány kérelme alapján a tartozás fenti részletekben történő megfizetését javasolom engedélyezni, ami szerződésmódosítás keretében történhet. Ezzel egyidejűleg a rendkívüli felmondás feltételeit is javasolom könnyíteni. A bérleti szerződés 21. pontja szerint a szerződés a másik fél súlyos szerződésszegése esetén (pl. bérleti díj felszólítás ellenére nem fizetése esetén) írásban rendkívüli felmondással felmondható. A rendkívüli felmondás 90 napos határidővel a szerződési évforduló napjára szólhat. A szerződési évforduló szeptember 14., eszerint a bérleti szerződést minden évben egyszer, ezen időpontot megelőzően 90 nappal lehet felmondani, ami a bérleti díj nem fizetése esetén nem megfelelő biztosíték az Önkormányzat számára. A módosítási javaslat a „szerződési évforduló napjára” kitélt

mellőzi, így rendkívüli felmondás esetén marad a 90 napos felmondási idő. A lejárt tartozásra vonatkozó részletfizetés során bármelyik részlet megfizetésének elmulasztása esetén a teljes tartozás esedékessé válik, ennek elmulasztása esetén pedig az Önkormányzatot szintén rendkívüli felmondási jog illeti meg. A módosítás tervezetét az Alapítvány előzetesen elfogadta.

A Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja alapján a használaton kívüli iskolaépületeknél a hasznosításra vonatkozó megállapodás megkötéséről a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság dönt. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2010. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 6. melléklete alapján a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság ilyen jellegű feladatait a Gazdasági Bizottság vette át.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a napirendet tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

### Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Gazdasági Bizottsága hozzájárul ahhoz, hogy a PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány a Budapest X. kerület Cserkesz u. 10-14. szám alatti Iskola bérleti díjával, valamint a Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-től átvállalt bérleti díjával kapcsolatos tartozását az alábbi ütemezés szerint fizesse meg:

Bérleti díjak 2011. március-június hó	2 000 000 Ft	2011. június 27-ig
Átvállalt bérleti díj első részletéből	2 000 000 Ft	2011. július 20-ig
Átvállalt bérleti díj első részletéből	2 096 902 Ft	2011. szeptember 16-ig
Az átvállalt bérletidíj-tartozásból 2011. július 31-ig esedékessé válik további 4 096 901 Ft, amit Bérló három részletben fizet meg az alábbiak szerint:		
	1 366 000 Ft	2011. október 20-ig
	1 366 000 Ft	2011. november 20-ig
	1 364 901 Ft	2011. december 20-ig


Egyben felkéri a polgármestert, hogy a bérleti szerződés, valamint a bérleti jog átruházásáról szóló szerződés módosítását az 1. melléklet szerinti tartalommal aláírja.

Határidő:	2011. június 30.
Felelős:	gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
Végrehajtásért felelős:	Jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Jogi Csoport

Budapest, 2011. június „ ”

Dr. Pap Sándor  
alpolgármester

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**BÉRLETI SZERZŐDÉS ÉS  
BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS  
MÓDOSÍTÁSA**

Egyrészről **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., adószáma: 15510000-2-42, statisztikai számjele: 1551-0000-841132101, bankszámla száma OTP Bank Nyrt. 11784009-15510000, képviseli: Kovács Róbert polgármester) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány** (székhelye: 1105 Budapest, Cserkesz u. 10-14., bírósági nyilvántartási száma: 9994, közhasznú szervezet, adószáma: 18191437-1-42, statisztikai számjele: 18191437-561-01, bankszámla száma: 12011021-01165339-00100007, képviseli: Ekan Ünlü kuratórium elnöke) mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) szerződő felek,

a Budapest X. kerület Cserkesz u. 10-14. (Bolgár u. 5-11.) szám alatti, a 41779, 41780, 41781, 41788, 41790, 41791 és 41778/4 hrsz.-ú ingatlanokon elhelyezkedő, összesen 3225 m<sup>2</sup> alapterületű, iskola rendeltetésű felépítmény és a hozzá tartozó udvarrész (a továbbiakban: Iskola) bérbeadására *2010. szeptember 14. napján kötött bérleti szerződést*, valamint az Önkormányzat, az Alapítvány, valamint a Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. között a fenti ingatlanokra vonatkozó *bérleti jog átruházásáról szóló, 2010. július 23. napján kötött szerződést* az alábbiak szerint **módosítják**:

1.) Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés alapján Bérlőnek 2011. március-június hónapokra 500 000 Ft/hó, összesen: 2 000 000 Ft tartozása van, míg a bérleti jog átruházásáról szóló szerződésben foglalt bérleti díj átvállalás alapján 4 096 902 Ft lejárt tartozása van. Bérlő ezen tartozásokat elismeri.

2.) Bérbeadó a Bérlő 1.) pontban rögzített lejárt tartozásai ellenére jelenleg nem él a szerződések rendkívüli felmondási jogával.

3.) Bérlő az 1.) pontban rögzített lejárt tartozás megfizetését az alábbi ütemezés szerint vállalja, amit Bérbeadó elfogad:

Bérleti díjak 2011. március-június hó	2 000 000 Ft	2011. június 27-ig
Átvállalt bérleti díj első részletéből	2 000 000 Ft	2011. július 20-ig
Átvállalt bérleti díj első részletéből	2 096 902 Ft	2011. szeptember 16-ig

4.) Az átvállalt bérletidíj-tartozásból 2011. július 31-ig esedékessé válik további 4 096 901 Ft, amit Bérlő három részletben fizet meg az alábbiak szerint:

1 366 000 Ft	2011. október 20-ig
1 366 000 Ft	2011. november 20-ig
1 364 901 Ft	2011. december 20-ig

5.) Amennyiben Bérlő a 3-4.) pontban rögzített tartozást a fenti ütemezés szerint megfizeti, Bérbeadó a késedelmi kamat követelésétől eltekint. Amennyiben Bérlő újabb késedelembe esik, Bérbeadó jogosulttá válik az eredeti szerződések szerinti lejáratú idő alapján számított késedelmi kamatokra.

6.) Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a fentiekén túlmenően az eredeti szerződés szerint fizeti meg a bérleti szerződés alapján havonta esedékes bérleti díjakat (valamint viseli a közüzemi díjakat).

7.) Felek a bérleti szerződés 21.) pontjában törlik azon feltételt, miszerint a rendkívüli felmondás a szerződési évforduló napjára szólhat. A rendelkezés akként marad hatályban, hogy a rendkívüli felmondás 90 napos határidővel szólhat, amit írásban kell közölni a másik féllel.

8.) Felek megállapodnak abban, hogy a 3-4.) pontban rögzített bármelyik részlet megfizetésének elmulasztása esetén az itt rögzített lejárt tartozás egy összegben válik esedékessé, amit Bérelő 8 napon belül köteles megfizetni a késedelmi kamatokkal együtt a Bérbeadó megadott bankszámlájára. Ennek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés és a bérleti jog átruházásáról szóló szerződés rendkívüli felmondására.

9.) Az Önkormányzat képviselőjében a polgármester a 24/2004. (V. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja és a Gazdasági Bizottság ..... határozata alapján jogosult a módosító okirat aláírására.

Jelen módosító okiratot a felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá. Egyebekben az eredeti szerződések rendelkezései értelemszerűen irányadók.

Budapest, 2011. június „        ”

.....  
Kovács Róbert  
polgármester

.....  
Efkán Ünlü  
kuratórium elnöke

Dr. Szabó Krisztián jegyző megbízásából  
ellenjegyezte:

.....

Szakmai és jogi szignáló:

.....  
Dr. Egervári Éva  
jogtanácsos

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről: a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., adószáma: 15510000-2-42, statisztikai számjele: 1551-0000-841132101, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15510000, képviseli: Verbai Lajos polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 23. I/4.; postacíme: 1105 Bp. Cserkesz u. 10-14.; bírósági nyilvántartási száma: 9994, közhasznú szervezet; adószáma: 18191437-1-42; statisztikai számjele: 18191437-561-01; bankszámlaszáma: 12011021-01165339-00100007; képviseli: Efkán Ünlü kuratórium elnöke), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**; a Bérbeadó és a Bérlő együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

- 1) A Felek a szerződés előzményeként rögzítik, hogy a Bérbeadó és a Bérlő jogelődje, a Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 23. I/4., cégjegyzék száma: Cg. 01-09 710131; (a továbbiakban: Duna-Millennium Kft.) között, a Budapest, X. ker., Cserkesz utcai Iskola hasznosítására, illetőleg használatára 2007. szeptember 14-én, oktatási tevékenység céljára bérleti szerződés jött létre. Az időközben módosított bérleti jogot a Duna-Millennium Kft. a Bérbeadó hozzájárulásával 2010. július 23-án átruházta a Bérlőre. Az átruházási szerződéssel egyidőben a Felek szerződést kötöttek az előzőekben jelölt bérleti szerződés cedálására.
- 2) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testület Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 528/2010. (VII.8.) sz. határozatára figyelemmel a Felek megkötik az alábbi bérleti szerződést, egyidejűleg – a bérleti jogviszony egyértelmű áttekinthetősége érdekében – 2010. július 31. napjával hatályon kívül helyezik a Bérbeadó és a Duna-Millennium Kft. által korábban kötött, majd módosított bérleti szerződést, melynek helyébe 2010. augusztus 1. napjától – az értelemszerűen aktualizált – jelen szerződés lép.
- 3) Felek rögzítik, hogy a Budapest, X. ker., Cserkesz utcai Iskola épülete és a hozzátartozó udvar területe hét ingatlanon helyezkedik el, amelyek összes alapterülete 7401 m<sup>2</sup>. A 41779, a 41780, a 41778/4, a 41781, és a 41788 hrsz-ú ingatlan a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában áll. A 41790 hrsz-ú ingatlan bejegyzett tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Az ingatlan tulajdonjogának a Bérbeadó javára való megszerzése folyamatban van. A 41791 hrsz-ú ingatlan bejegyzett tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat. A fentiekben jelzett ingatlanok egyesítését, és tulajdonjogának rendezését követően Bérbeadó az ingatlant el kívánja idegeníteni.  
Felek rögzítik, hogy az ingatlan elidegenítése esetén a Bérlőt a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 49. §-a alapján elővásárlási jog illeti meg, továbbá, hogy a 2. pont szerinti felépítményes ingatlan Bérlő részére történő értékesítése esetén a vételár megállapításához az épület birtokba-adásakor (a jelen szerződés 11. pontja szerint készített átadás-átvételi jegyzőkönyvön alapuló) műszaki állapotát kell figyelembe venni.
- 4) Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával bérbe adja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában, illetőleg a használatában álló, Budapest X. kerület, Cserkesz u.10-14. (Bolgár u. 5-11.) szám alatti, a 41779, 41 780, 41781, 41788, 41790, 41791, valamint a 41778/4 hrsz-ú ingatlanokon elhelyezkedő, összesen 3225 m<sup>2</sup>

alapterületű, iskola rendeltetésű felépítményt és a hozzá tartozó udvarrészt (a továbbiakban: Iskola).

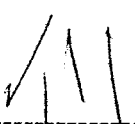
- 5) Az 4.) pontban megjelölt Iskolát a Bérő határozott időre, jelen megállapodás aláírásának napjától számított ~~12 évre~~, oktatási tevékenység céljára bérbe veszi.
- 6) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérő 2010. augusztus 1-től 500.000,- Ft/hó + Áfa, azaz Ötszázezer forint plusz Áfa összegű bérleti díjat köteles fizetni 2012. július 31-ig a Bérbeadónak. 2012. augusztus 1-től a Bérő az eddigi 1.000.000,- Ft/hó + Áfa, azaz Egymillió forint/hó + Áfa bérleti díjnak az inflációval megemelt összegét köteles fizetni a Bérbeadónak. A bérleti díjat a Bérő számla ellenében, minden hónap 10. napjáig előre köteles megfizetni Bérbeadó fentebb feltüntetett számlájára történő átutalással.  
A bérleti díj reálértékének megőrzése érdekében Felek megállapodnak abban, hogy annak összegét 2013. szeptember 1-i, illetőleg az azt követő minden év szeptember 1-i hatállyal a KSH által az előző évre közzétett hivatalos inflációs ráta mértékével megemelik. Az emelés összegéről a Bérbeadó 30 nappal korábban írásban köteles a Bérőt értesíteni.
- 7) A jelen szerződésben kikötött bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyv erre vonatkozó szabályai irányadók.
- 8) Szerződő felek a bérleti szerződés biztosítékeként egy havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot kötnek ki, amelyet a Bérő jogelődje megfizetett. Az óvadék a bérlet megszűnésekor a Bérőnek visszafizetésre kerül. Az óvadék összege után a Bérő kamatot nem követelhet.
- 9) Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérő a bérlet tárgyát képező ingatlant kizárólag oktatási tevékenység céljára használhatja. Bérő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása esetén, a vonatkozó 24/2004. (V. 20.) számú Önkormányzati rendeletben, vagy a később esetlegesen a helyébe lépő rendeletben foglaltak szerint jogosult a bérleti jogot átruházni, továbbá albérletbe adni. Jelen rendelkezés megszegése azonnali hatályú felmondás indoka lehet.
- 10) Szerződő felek megállapodása szerint a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérő viseli a bérleménnyel kapcsolatos összes rezszi költséget, (így különösen: fűtés, gáz, víz, csatornadíj, elektromos áramdíjak, kéményseprés díja, stb) melynek érdekében a birtokba adást követő 8 napon belül köteles a közüzemi mérőórákat a saját nevére átíratni, és azt 15 napon belül a Bérbeadó felé igazolni.
- 11) A Bérő tudomásul veszi, hogy a továbbiakban a bérleményben felújítást, korszerűsítést, átalakítást, minden állagmódosítással járó építési, vagy szerelési munkát (a továbbiakban: Beruházás) a bérlemény rendeltetésének, és az ott folytatni kívánt oktatási tevékenységnek megfelelően, csak a bérbeadó esetenkénti előzetes írásbeli engedélyével és folyamatos ellenőrzése mellett végezhet. A bérlet megszűnésekor a Bérbeadó – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – kötelezheti a bérőt az eredeti állapot helyreállítására. A költségek minden esetben a bérőt terhelik.  
A Bérő az Iskolában végrehajtott beruházási munkák alapján, ráépítés jogcímen nem szerezhethet tulajdonjogot, illetve tulajdoni hányadot a bérleményen.
- 12) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérő a beruházás(ok) ellenértéke fejében bérbeszámításra nem jogosult, és a beruházás ellenértékére sem tarthat igényt. Ezen feltételtől a felek egyező elhatározással indokolt esetben eltérhetnek.
- 13) Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérlemény birtokba adásra nincs szükség, mivel a Bérő birtokon belül van. A Bérő köteles a Bérbeadónak a szerződés aláírását követő 15 napon belül átadni a Duna-Millennium Kft-vel készített átadás-átvételi jegyzőkönyvet, valamint a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, melyet alkalmazottai, illetve megbízottai ezen minőségük feltüntetése mellett hiteles aláírásukkal láttak el.

- 14) A Felek a vonatkozó önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése szerinti műszaki állapot rögzítést nem végeznek, a fent hivatkozott bérleti jog átruházására tekintettel a 2007-es bérleti szerződéshez készült állapot rögzítést érvényesnek elismerik.
  - 15) Bérelő a szerződés hatálybalépésének napjától élvezeti a bérlemény hasznait és viseli annak terheit, illetve felelős a bérleményben bekövetkezett károkért. A bekövetkezett káreseményt, illetőleg a bérbeadót terhelő munkálatok szükségességét, valamint a fenyegető kárveszélyt a Bérelő köteles haladéktalanul bejelenteni Bérbeadónak. Bérelő köteles továbbá jó gazda gondosságával a bérleményt megőrizni, annak karbantartásáról, állagmegóvásáról, illetve őrzéséről gondoskodni.
  - 16) Bérelő köteles megalkotni és betartani az Iskola Bérbeadó által jóváhagyott baleseti-, tűz- és munkavédelmi szabályzatát.
  - 17) A Bérbeadó a Bérelő, illetve az általa fenntartott oktatási intézmény tevékenységéért felelősséget nem vállal.
  - 18) Az Iskola használatával és működésével kapcsolatos mindennemű engedélyt a Bérelő tartozik beszerezni és azok érvényességét a bérlet teljes tartalma alatt fenntartani. Az engedélyk beszerezésének elmulasztása vagy érvényességének 60 napot meghaladó túlhaladása a bérleti szerződés azonnali felmondására okot adó körülmény.
  - 19) Az Iskolában lévő ingóságok biztosítási szerződésének megkötése és a biztosítási díj fizetése, továbbá a tevékenységéhez szükséges, saját tulajdonát képező felszerelések és eszközök karbantartása, időszakos ellenőrzése a Bérelő feladata.
  - 20) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződést a Bérlet időtartamának lejártá előtt csak írásban kötött közös megegyezés alapján lehet megszüntetni.
  - 21) A szerződés a másik fél súlyos szerződésszegése esetén írásban rendkívüli felmondással felmondható, ha
    - Bérelő a bérleti díj kötelezettségét a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem teljesíti;
    - Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét (pl.: a jelen szerződés 9,10. és 11. pontjának megszegése) nem teljesíti;
    - Bérelő vagy a tevékenysége miatt az Iskolában lévő személyek az ingatlant rongálják vagy rendeltetésellenesen használják;
    - Bérbeadó az Iskola rendeltetészerű használatának feltételeit nem biztosítja a Bérelő részére.
- A rendkívüli felmondás ~~90 napos határidővel a szerződési évforduló napjára~~ szólhat, írásban kell közölni a másik féllel.
- 22) A Bérelő a bérlet megszűnésekor az Iskolát rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve, elhelyezési igény nélkül tartozik a Bérbeadó birtokába visszaadni.
  - 23) Bérbeadó képviselője a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az 1460/2010. (VII. 8.) Önk. számú, és a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testület Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 528/2010 (VII. 8.) számú és 586/2010. (VIII.5.) számú határozata alapján jogosult az aláírásra.
  - 24) A Bérelő képviselője kijelenti, hogy az Alapítvány képviselői jogában az egy hónapja átadott okiratokhoz képest változás nem történt, illetőleg a jelen szerződés fenti tartalommal való aláírására a Bérelő Kuratóriuma a 9/2010. VII. 21. számú határozatával feljogosította.
  - 25) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a 24/2004. (V. 20.) számú Önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

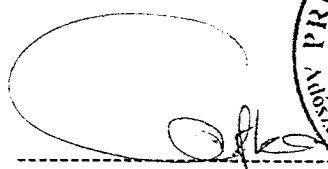
- 26) Szerződő felek a jelen jogviszonyukból eredő esetleges jogvitáik rendezését kötelesek egyeztető tárgyalás útján megkísérelni, azonban ennek eredménytelensége esetére – a pertárgy értékétől függően – kikötik a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, azt közösen értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és cégszerűen aláírták.

Budapest, 2010. szeptember

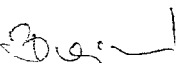
  
Budapest Főváros X. kerület Önkormányzat  
képviseli: Verbai Lajos  
polgármester  
bérbeadó



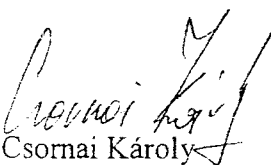
  
PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány  
képviseli: Efkán Ünlü  
kuratórium elnöke  
bérlő





Ellenjegyezte dr. Neszteli István jegyző megbízásából:

  
Bajtek Mihályné  
főosztályvezető

Szakmai és jogi szignáló:

  
Csornai Károly  
osztályvezető

  
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna  
jogász

  
Lelő: 09. 15.



2010 AUG 05

vetkez  
S

## SZERZŐDÉS BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSÁRÓL

mely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., adószáma: 15510000-2-42, statisztikai számjele: 1551-0000-751132101, bankszámlaszáma: OTP Bank Rt. 11784009-15510000, képviseli: Verbai Lajos polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 23. I/4., cégjegyzék száma: Cg. 01-09-710131, adószáma: 12922079-2-42, statisztikai számjele: 12922079-8021-113-01, számlaszáma: 10400140-01401040-00000000, képviseli: Muammer Burtacgiray), mint átruházó (a továbbiakban: Átruházó),

harmadrészt a **PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 23. I/4.; postacíme: 1105 Bp. Cserkesz u. 10-14.; bírósági nyilvántartási száma: 9994, közhasznú szervezet; adószáma: 18191437-1-42; statisztikai számjele: 18191437-561-01; bankszámlaszáma: 12011021-01165339-00100007; képviseli: Efkán Ünlü), mint Átvevő (a továbbiakban a Bérbeadó, az Átruházó és az Átvevő együtt: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

- 1) Felek a szerződés előzményeként rögzítik, hogy a Budapest X. kerület, Cserkesz u.10-14. (Bolgár u. 5-11.) szám alatti iskola épülete és a hozzátartozó udvar területe hét ingatlanon helyezkedik el, amelyek összes alapterülete 7401 m<sup>2</sup>. A 41779, a 41780, a 41778/4, a 41781 és a 41788 hrsz-ú ingatlan a Bérbeadó tulajdonában áll. A 41790 hrsz-ú ingatlan bejegyzett tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Az ingatlan tulajdonjogának a Bérbeadó javára való megszerzése folyamatban van. A 41791 hrsz-ú ingatlan bejegyzett tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat. Az ingatlanok együtt képezik a szerződés tárgyát, az oktatási célú bérleményt (a továbbiakban: Bérlemény vagy Iskola).
- 2) Bérbeadó és az Átadó kijelentik, hogy közöttük 2007. szeptember 14. napjától fennálló, 15 év határozott időre szóló bérleti szerződés van hatályban, amellyel a Bérbeadó oktatási tevékenység céljára bérbe adja az Átadó részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kizárólagos használatában álló Bérleményt. A Bérleményből az Átadó az Átvevő részére a Bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adott 150 m<sup>2</sup>-t óvoda működtetése céljára. Az Átadó a Bérleményért jelenleg 1.000.000,-Ft/hó, továbbá az albérlete adott terület után + 46.512,-Ft/hó bérleti díjat fizet.
- 3) A Bérbeadó rögzíti, hogy a Polgármesteri Hivatal Gazdasági és Pénzügyi Főosztály kimutatása szerint Átadónak jelenleg 12.290.704,- Ft összegű bérleti díj tartozása van. Az Átadó a szerződés aláírásával jogcímében és összecszerülésében is elismeri ezt a tartozását.
- 4) Az Átvevő 2010. augusztus 1-től a Bérleményben működő Orchidea Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola irányítását szeretné átvenni, mint iskolafenntartó. Az Átvevő kérelmére a Bérbeadó Képviselő-testülete az 1460/2010. (VII. 8.) számú határozatával, illetőleg a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az 528/2010. (VII. 8.) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az Átadó a Bérlemény bérleti jogát az Átvevő részére átruházza. A hozzájárulás feltételeit az 5. pont rögzíti.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

- 5) A Bérbeadó a Bérlemény bérleti jogának átruházásához abban az esetben járul hozzá, ha az Átadó és az Átvevő vállalják az alábbi feltételek teljesítését:
- Az Átvevő és az Átadó magukra nézve kötelezőnek ismerik el a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) Bp. Kőb. Önk. rendelet (a továbbiakban: Rendelet), vagy a később esetlegesen a helyébe lépő rendelet előírásait.
  - Az Átvevő vállalja az Átvevőnek a Bérbeadóval szemben fennálló 12.290.704,- Ft összegű bérleti díj tartozása megfizetését a Képviselő-testület hivatkozott 1460/2010. (VII. 8.) számú határozata szerinti három egyenlő részletben, a következő határidők betartásával:
    - 1. részlet esedékessége 2010. szeptember 30.
    - 2. részlet esedékessége 2011. július 31.
    - 3. részlet esedékessége 2012. január 31.Az esedékes részleteket a késedelem után a törvény szerint járó késedelmi kamattal együtt köteles az Átvevő/Átadó megfizetni. Amennyiben az Átvevő bármely részlet fizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, akkor a Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult.
  - Az Átadó az átvállalt bérleti díj tartozás megfizetéséért készfizető kezességet vállal. Az Átadó vállalja, hogy a fizetőképességében bekövetkező jelentős változás – különösen csődvédelem kérése, ellene végrehajtási eljárás indítása, továbbá végelszámolás vagy felszámolás indítása – esetén 5 munkanapon belül erről tájékoztatja a Bérbeadót. A tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből eredő, a Bérbeadót érő károkat az Átadó köteles viselni.
- 6) Az Átadó és az Átvevő aláírásukkal igazoltan vállalják az 5. pontban foglalt feltételek teljesítését.
- 7) A Bérbeadó elismeri, hogy az Átvevő a Rendelet 19. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyszeri hozzájárulást a szerződéskötés előtt két részletben megfizette.
- 8) Az Átadó és az Átvevő kijelentik, hogy az Átadó külön szerződésben átruházta az Átvevőre a Bérleményen fennálló bérleti jogát. Az átruházásra és a 4. pontban foglalt testületi és bizottsági döntésre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó oktatási tevékenység céljára bérbe adja a Bérleményt az Átvevőnek a jelen szerződéssel egyidejűleg aláírt bérleti szerződéssel. A jelen szerződés, és az átruházásra tekintettel kötött bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az illetékes oktatási igazgatási hatóságok az Átvevőt iskolafenntartónak jogerős határozattal elismerjék és vele feladat átvállalási szerződést kössenek.
- 9) A Felek kijelentik, hogy a Rendelet 5. § (1) bekezdése szerinti műszaki állapot rögzítésnek – a bérleti jog átruházására tekintettel – a 2007-ben készült tételes állapot felmérést fogadják el, ill. azt érvényesnek tekintik.
- 10) A Bérbeadó képviselője a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete, valamint Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottsága 4. pontban hivatkozott határozatai alapján jogosult a jelen szerződés aláírására.

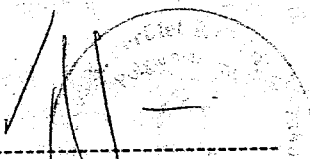
Az Átvevő képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés fenti tartalommal való aláírására a Bérelő Kuratóriuma a 9/2010. (2010. 07. 21.) számú határozatával feljogosította.

Az Átadó képviselője kijelenti, hogy cégjegyzési jogánál fogva, valamint a társasági szerződésben foglaltak szerint jogosult a jelen szerződés aláírására,

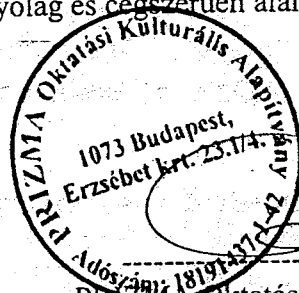
- 11) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Rendelet előírásai az irányadók.

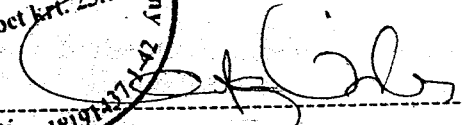
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, azt közösen értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és cégszerűen aláírták.

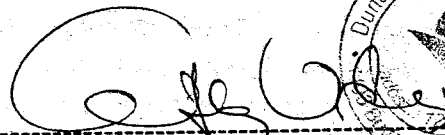
Budapest, 2010. július 23.

  
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat  
képviseli: Verbai Lajos  
polgármester  
bérelő

2010. júl. 23

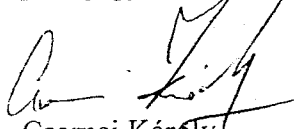


  
PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány  
képviseli: Efan Ünlü  
kuratórium elnöke  
bérbeadó

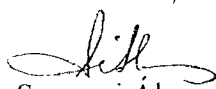
  
Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató  
és Kereskedelmi Kft  
képviseli: Muammer Burtacgiray  
ügyvezető  
átadó

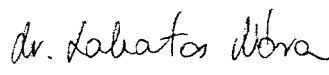


Ellenjegyezte dr. Neszteli István jegyző megbízásából:

  
Csornai Károly  
osztályvezető

Szakmai és jogi szignáló:

  
Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

  
dr. Lakatos Nóra  
jogász

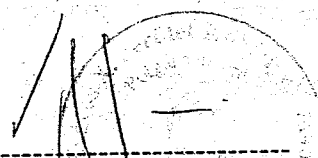
Az Átvevő képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés fenti tartalommal való aláírására a Bérelő Kuratóriuma a 9/2010. (2010. 07. 21.) számú határozatával feljogosította.

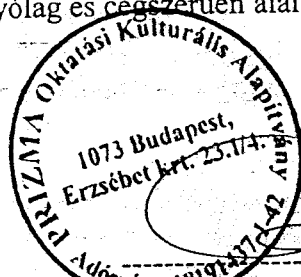
Az Átadó képviselője kijelenti, hogy cégjegyzési jogánál fogva, valamint a társasági szerződésben foglaltak szerint jogosult a jelen szerződés aláírására,

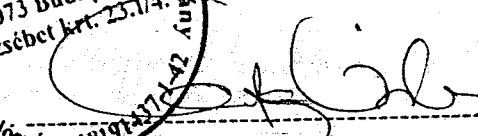
- 11) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Rendelet előírásai az irányadók.

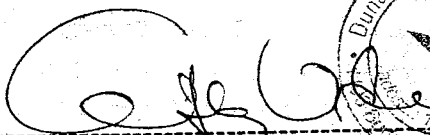
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, azt közösen értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és cégszerűen aláírták.

Budapest, 2010. július 23.

  
-----  
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat  
képviseli: Verbai Lajos  
polgármester  
bérelő

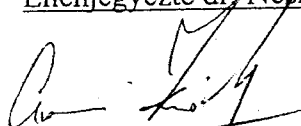


  
-----  
PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány  
képviseli: Efkán Ünlü  
kuratórium elnöke  
bérbeadó

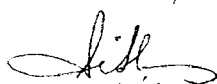
  
-----  
Duna-Millennium Oktatási, Szolgáltató  
és Kereskedelmi Kft  
képviseli: Muammer Burtacgiray  
ügyvezető  
átadó




Ellenjegyezte dr. Neszteli István jegyző megbízásából:

  
Csornai Károly  
osztályvezető

Szakmai és jogi szignáló:

  
Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

  
dr. Lakatos Nóra  
jogász

706-77/2011

4. melléklet

## Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

## JEGYZŐJE



IKTATÁSRA ÁTVÉVE:

2011 MAJ 16.

2011 MAJ 16.

PRIZMA Kulturális és Oktatási Alapítvány

Efkán Ünlü elnök úr  
részére

Budapest

Cserkesz u. 10-14.

1105

Tárgy: felszólítás

Kft. szám:	
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET	
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT	
Polgármesteri Hivatal	
Tel: 4338-220	
Előadó:	Egervári Éva
Iktatószám:	K/31305/2011/XIII
2011 MAJ 16.	
Előszám:	.....db
melléklet	
Előadó:	
Dr. Szabó Krisztián	

Tisztelt Elnök Úr!

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Képviselő-testület 1460/2010. (VII. 8.) határozata alapján 2010. szeptember 14-én bérleti szerződést kötött a PRIZMA Kulturális és Oktatási Alapítvánnyal a Budapest X. kerület Cserkesz u. 10-14. (Bolgár u. 5-11.) alatti ingatlan bérbeadására. Ezt megelőzően, a 2010. július 23-án kelt háromoldalú, bérleti jog átruházásáról szóló szerződésben az Alapítvány vállalta, hogy a Duna Millennium Kft. elmaradt bérleti díját (12 290 706 Ft-ot) három egyenlő részletben megfizeti az önkormányzat részére. Az első részlet (4 096 902 Ft) 2010. szeptember 30-ig volt esedékes, amelynek teljesítése nem történt meg.

Az Alapítvány a 2010. augusztus 1-jétől esedékes 500 000 Ft/hó bérleti díjat 2011. február 28-ig rendezte, így tartozik a március, április, május hónapban esedékes díjjal, összesen 1 500 000 Ft-tal.

A bérleti szerződés 7. pontja szerint a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) erre vonatkozó szabályai irányadók. Eszerint a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot kell fizetni, ami gazdálkodó szervezetek között – ide értve a helyi önkormányzat és az alapítvány gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolatait is – hét százalékkal emelkedik.

A fentiek alapján felszólítom, hogy jelen levélem közlésétől számított 8 napon belül az önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11784009-15510000 számú bankszámlájára történő átutalással fizesse meg az átvállalt bérleti díjból lejárt esedékességű 4 096 902 Ft-ot, valamint 1 500 000 Ft 2011. március-május havi bérleti díjat, összesen: 5 596 902 Ft-ot.

Tájékoztatom, hogy a bérleti szerződés 21. pontja szerint a szerződés írásban rendkívüli felmondással felmondható, ha a bérlő a bérfizetési kötelezettségét a bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem teljesíti. Tájékoztatom, hogy amennyiben a jelen felszólítás alapján a fent részletezett bérletidíj-tartozását 8 napon belül nem fizeti meg, az önkormányzat a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondja, és a követelését bírósági úton fogja érvényesíteni, ami kiterjed a késedelmi kamatokra is.

Budapest, 2011. május „19”.

Tisztelettel:



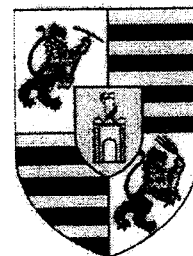
Dr. Szabó Krisztián

Egervári

JUG-74/2011

# Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

## JEGYZŐJE



IKTATÁSRA ÁTVÉVE:

2011 MAJ 15

2011 MAJ 15

**PRIZMA Kulturális és Oktatási Alapítvány**

Efkan Ünlü elnök úr  
részére

Budapest  
Cserkesz u. 10-14.  
1105

Tárgy: felszólítás

Ikt. szám:

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

Jegyző: dr. Egervári Éva

Polgármesteri Hivatal  
Tel: 4338-220

Iktalószám: K/31305/2011/XLIII

2011 MAJ 16.

Előszám:

.....db  
melléklet

Előadó:

dr. EC

**Tisztelt Elnök Úr!**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Képviselő-testület 1460/2010. (VII. 8.) határozata alapján 2010. szeptember 14-én bérleti szerződést kötött a PRIZMA Kulturális és Oktatási Alapítvánnyal a Budapest X. kerület Cserkesz u. 10-14. (Bolgár u. 5-11.) alatti ingatlan bérbeadására. Ezt megelőzően, a 2010. július 23-án kelt háromoldalú, bérleti jog átruházásáról szóló szerződésben az Alapítvány vállalta, hogy a Duna Millennium Kft. elmaradt bérleti díját (12 290 706 Ft-ot) három egyenlő részletben megfizeti az önkormányzat részére. Az első részlet (4 096 902 Ft) 2010. szeptember 30-ig volt esedékes, amelynek teljesítése nem történt meg.

Az Alapítvány a 2010. augusztus 1-jétől esedékes 500 000 Ft/hó bérleti díjat 2011. február 28-ig rendezte, így tartozik a március, április, május hónapban esedékes díjjal, összesen 1 500 000 Ft-tal.

A bérleti szerződés 7. pontja szerint a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) erre vonatkozó szabályai irányadók. Eszerint a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot kell fizetni, ami gazdálkodó szervezetek között – ide értve a helyi önkormányzat és az alapítvány gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolatait is – hét százalékkal emelkedik.

A fentiek alapján felszólítom, hogy jelen levalem közlésétől számított *8 napon belül* az önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11784009-15510000 számú bankszámlájára történő átutalással fizesse meg az átvállalt bérleti díjből lejárt esedékességű 4 096 902 Ft-ot, valamint 1 500 000 Ft 2011. március-május havi bérleti díjat, összesen: 5 596 902 Ft-ot.

Tájékoztatom, hogy a bérleti szerződés 21. pontja szerint a szerződés írásban rendkívüli felmondással felmondható, ha a bérlő a bérfizetési kötelezettségét a bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem teljesíti. Tájékoztatom, hogy amennyiben a jelen felszólítás alapján a fent részletezett bérletidíj-tartozását 8 napon belül nem fizeti meg, az önkormányzat a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondja, és a követelését bírósági úton fogja érvényesíteni, ami kiterjed a késedelmi kamatokra is.

Budapest, 2011. május „19”.

Tisztelettel:



Dr. Szabó Krisztián



K/31305/2011/XVIII

PRIZMA OKTATÁSI ÉS KULTURÁLIS ALAPÍTVÁNY

5. melléklet

Többlet és megkezdett! Szoci

2011 JÚN 14

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
Polgármesteri Hivatala

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Jegyzője

Dr. Szabó Krisztián Úr részére!

Tisztelt Szabó úr!

2011 JÚN 20.

Előszám: .....db Előadó:

melléklet

K/31305/2/2011/XVIII dr. EE

A K/31305/2011/XVIII számú felszólításra a következő tájékoztatást adjuk:

- 1.A 1460/2010.(VII.8) Képviselő-testületi határozat alapján ,2010.szeptember 14-én kötött bérleti szerződésben rögzített bérleti díj befizetésekről az elmaradásokat elismerjük.
- 2.A befizetések csúszásáról , a késésekről elmulasztottuk a tájékoztatást az Önkormányzat felé jelezni.
- 3.A bérleti díjakat , elmaradt részleteket szándékunkban áll befizetni, ütemezési javaslatunkat alább terjesztjük elő.

KÉREM A BÉRLETI JOGRÓL TÖRTÉNŐ DÖNTÉS ELŐTT VEGYÉK FIGYELEMBE AZ ELMARADÁS OKAIT:

- a bérleti szerződés megkötése előtti megállapodásunk (az 1.részlet befizetése ) a Duna – Millennium Kft.-vel nem valósult meg sajnos erről csak nagyon későn szereztünk tudomást ,
- a szerződéskötés után derült ki a Duna – Millennium Kft.nek nem csak a bérleti díjakkal van elmaradása hanem jelentős esetenként több milliós közüzemi díjtartozása is volt,
- a közüzemi szolgáltatókkal való szerződés kötések során ezeket sorra rendeznünk kellett ,
- a Duna – Millennium Kft elköltözött , kapcsolatunk nincs a Kft-el .

Hasonló . komoly kiadásaink merültek fel az épület működtetésével kapcsolatban is , a Duna – Millennium Kft. nem foglalkozott megfelelően a műszaki állapot ellenőrzésével. A különböző szakhatósági ellenőrzések (Tűzoltóság,ÁNTSZ,Élelmiszer Biztonsági szervek stb.) által feltárt hiányosságok kijavítása,a hiányosságok megszüntetése (érintés és villámvédelem , kiürítési jelzőrendszer , konyhaépület tetőszigetelése ) jelentős ráfordításokat igényelt az Alapítvány részéről .

# PRIZMA OKTATÁSI ÉS KULTURÁLIS ALAPÍTVÁNY

**Az elmaradások ütemezésére az alábbi javaslatot tesszük :**

1.2011.június 27-ig

Bérleti díjak ( március – április – május hónapok ) 1 500 000 Ft

2.Az elmaradt részletet két részletben :

2011.július 20-g 2 000 000 Ft

2011.szeptember 16-ig 2 096 902 Ft

3.Az idei részletet három részletben:

2011.október 20,;

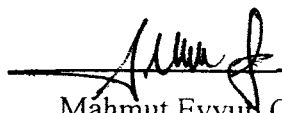
2011.november 20.,és

2011.december 20ig rendezzük..

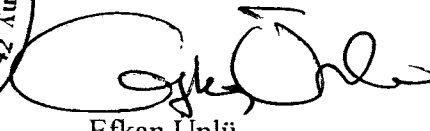
A jövőben mindent megteszünk azért , hogy ne legyen elmaradásunk.

Budapest,2011. június 9.

Tisztelettel:



Mahmut Eyyup Günel



Efsan Ünü

alapítvány képviselői

Melléklet : Végzés az Alapítvány képviselőinek változásáról