Iktatószám: VII/1693-4/2024

BÉRLETI SZERZŐDÉS
egységes szerkezetben az 1-7. számú módosításokkal

amely létrejött

egyrészről: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6., adószám: 15735708-2-42, törzskönyvi azonosító szám: 735704, képviselő: Niedermüller Péter polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó).

másrészről: Facultas Cognoscendi Akadémia Alapítvány (1071 Budapest, Dembinszky u. 34., adószám: 18177875-1-42, nyilvántartási szám: 01-01-0008704, képviselő: dr. Kocsis Zsolt László elnök), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

között a mai napon, a következő feltételekkel:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, VII. kerület 33323 helyrajzi számú természetben Budapest, VII. kerület Hernád u. 42/46. szám alatt található általános iskola besorolású felépítményes ingatlan.

2. [1]Bérbeadó oktatási tevékenység céljára bérbe adja, Bérlő kizárólagos oktatási tevékenység folytatására bérbe veszi az ingatlan *33323/A/0/2 hrsz-ú, természetben a* Hernád u. 46. szám alatti épületrészének *alábbi helyiségeit:*
   a) a földszinten található orvosi szobát, tornatermet és kiszolgáló helyiségeit, amelyeknek használata osztott a Baross Gábor Általános Iskolával
   b) az I. emeleten található irodahelyiségeket, irattárat, könyvtári helyiséget, raktár helyiséget, valamint 3 tantermet és mosdó helyiségeket
   c) a II. emelet található 5 db tantermet, 1 db büféhelyiséget és mosdóhelyiségeket
   d) a III. emeleten található 6 db tantermet és mosdóhelyiségeket
   e) 2024. augusztus 1. napjától a IV. emeleten található 5 db tantermet, 1 db fejlesztő termet, 3 db tároló helyiséget, 1 db tanári szobát és mosdóhelyiségeket.

   Az *a)-e) pontokban* felsorolt helyiségek és a közlekedő helyiségek (folyosó, lépcsőház) területe alapján - figyelemmel a közös használat arányaira – Bérlő az ingatlant *2298,25 m²* területen használja jelen szerződés alapján.

[1] Módosította a 2023. június 20. napján kelt módosító szerződés. továbbá a 7. sz. módosító szerződés.

3. [2]Jelen bérleti jogviszony 2008. október hó 01. napjától 2035. július 31. napjáig tartó határozott időre szól.

4. [3]A Felek a bérleti díjat kölcsönös megállapodás alapján 4.800.000 Ft/év, azaz négymillió-nyolcszázezer forint/év összegben állapítják meg, mely az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 85. §-ában foglaltak szerint adómentes.

5. [4]A Bérlő a bérleti díjat havi egyenlő részletekben, bruttó 400.000 Ft/hó, azaz négyszázezer forint/hó összegben minden tárgyhó 10. napjáig számla ellenében köteles Bérbeadónak átutalással megfizetni.

   5.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérleti jogviszony időtartamára mentesül a bérleti díj megfizetése alól amennyiben a 8. és 9. pontokban vállalt kötelezettségeinek eleget tesz.
   5.2. [5]Bérlő *2024. augusztus 1. napjától* köteles az ingatlanban lévő bérleményei gáz, elektromos közüzemi díj hozzájárulásként havi bruttó *1.000.000 Ft-ot* Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kézhezvételét követő 8 napon belül Bérbeadó *10403239-00033032-00000009* számú számlájára átutalással megfizetni.
   5.3. Felek megállapodnak abban, hogy az 5.2 pontban meghatározott közüzemi hozzájárulás összegét a 2023. évtől kezdődően 4 évente felülvizsgálják.

6. [6]Bérlő jogosult a bérleményben egyházzal, felsőoktatási intézménnyel együttműködésben közoktatási, felsőoktatási tevékenységet folytatni. Jogosult a vele együttműködő és fenntartásában működő intézményeket legfeljebb a szerződésben meghatározott időszakra a helyiségekbe befogadni. Az együttműködő felek a bérleti szerződésben meghatározott időszakra az annak tárgyát képező ingatlan címét jogosultak feladatellátási helyként az oktatási tevékenységhez kapcsolódó dokumentumaikban megjelölni.

7. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanon Bérlő részére kizárólagos bérletet biztosít a bérleti jogviszony fennállása alatt, továbbá biztosítja a bérlemény zavartalan, folyamatos használatát.

   Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag a 2. pont szerinti oktatási tevékenység végzésére használhatja, az ingatlan állagának sérelme nélkül.
   Bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti az ingatlan szerződésszerű használatát.

8. [7]Bérlő köteles minden tanévben minimum *60 fő* VII. kerületi állandó lakhelyű tanulójának *vagy lakóhelytől függetlenül a személyes gondoskodás keretébe tartozó gyermekvédelmi szakellátás keretében otthont nyújtó ellátásban részesülő tanulók számára* alapítványi díj nélkül ingyenes gimnáziumi alapképzést biztosítani, melyről Bérlő minden év

---

[2] Módosította a 2010. április 30., 2011. december 19., 2016. június 7. napján kelt módosító szerződés.
[3] Módosította a 2023. június 20. napján kelt módosító szerződés.
[4] Módosította a 2010. január 1., a 2013. március 26., valamint a 2023. június 20. napján kelt módosító szerződés.
[5] Módosította a 7. sz. módosító szerződés.
[6] Módosította a 2010. április 30., valamint a 2011. december 19. napján kelt módosító szerződés.
[7] Módosította a 7. sz. módosító szerződés.

szeptemberében egyeztet a Bérbeadóval. Bérlő a Baross Gábor Általános Iskola és Facultas Humán Gimnázium és Szakközépiskola minden év augusztus 25-ig megkötött külön megállapodása alapján a Baross Gábor Általános Iskola arra jelentkező, illetve kijelölt tanulóinak térítésmentes gimnáziumi előkészítő órákat tart. A Baross Gábor Általános Iskola tanulói az intézmény vezetőjének javaslata alapján előnyt élveznek a Facultas Humán Gimnázium és Szakközépiskola felvételi eljárása során.

9. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Hernád u. 42/46. szám alatti iskolaépület teljes rekonstrukciója során a felújítási munkálatokat köteles mindenben segíteni a felújítási időszak alatt az épületen kívül elhelyezést nem igényelhet. A felújítást követően a Bérlő különös kötelessége az állagmegóvó és karbantartási tevékenység, melynek elmulasztása felmondást kiváltó szerződésszegésnek minősül.

10. Amennyiben Bérlő oktatási tevékenységéhez speciális helyiségek kialakítása szükséges, az ennek érdekében végzendő beruházási munkálatok és egyéb felújítási munkálatokat Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezheti el.

11. Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt Bérbeadó az ingatlanra és saját tulajdonát képező ingóságokra – a bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében – köteles saját költségén teljes körű biztosítási szerződést kötni, illetőleg a már működő ilyen biztosítási szerződést hatályban tartani.

12. Bérleti jogviszony megszűnésére a Polgári Törvénykönyv, a Lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben előírtakat kell alkalmazni.

    A bérleti jogviszony 3. pontban megjelölt határozott idejének nem jogsértésből bekövetkező megszűnése esetén Bérlő új bérleményben történő elhelyezésére tarthat igényt.

13. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles a bérleményt Bérbeadó részére olyan állapotban átadni, hogy az lehetővé tegye a további rendeltetésszerű használatot. Bérlő az általa beépített tárgyakat – amennyiben azok értéke a jelen szerződés szerint a bérleti díjba nem került beszámításra – az állag sérelme nélkül leszerelheti vagy a Bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján Bérbeadótól annak ellenértékét igényelheti.

A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő köteles saját tulajdonában lévő ingóságait az ingatlanból elszállítani.

14. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket megkísérlik tárgyalásos úton rendezni, ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére a Pesti Központi Kerületi Bíróságot tekintik kizárólagos illetékesnek.

15. Felek megállapítják, hogy a bérleti szerződést, annak aláírása előtt Bérbeadó képviselő testülete, illetőleg Bérlő fenntartója jóváhagyta.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az 1993. évi LXXVIII. törvény, az ezeket kiegészítő jogszabályok és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések irányadók.

17. Felek a szerződés hatályba lépéséig külön megállapodást kötnek az épület felújításáról, azok kivitelezéséről és költségeinek elszámolásáról.

18. Jelen szerződés hatályba lépésével a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 527/2007. (IX.12.) számú határozatával elfogadott bérleti szerződés hatályát veszti.

Szerződő felek jelen egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, melyek Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 92/2024. (IV.24.) számú határozatával jóváhagyott.

Budapest, ... 2024. MÁJ. 23.

.....

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Képviseli: Niedermüller Péter polgármester

2024 MÁJ 21.

Budapest, ...

.....

Facultas Cognoscendi Alapítvány

Képviseli: dr. Kocsis László Zsolt elnök

FACULTAS
COGNOSCENDI AKADÉMIA ALAPÍTVÁNY
1078 Budapest, Dembinszky u. 34. fsz.
Levélcím: 1245 Budapest, Pf: 1171
Fővárosi Bíróság: 7.Pk. 60915/2002/3.
Adószám: 18177875-1-42
Banksz: 11600006-00000000-06967992

Jogilag ellenőrizte:

.....

Tóth János
jegyző

2024 MÁJ 22.

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Nemes Erzsébet
gazdasági vezető