



Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 02. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyilvános üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
116/2025. (IX.02.) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Herceghalmi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (Érdi Tankerületi Központ) részére a 2025/2026-os tanévre a mellékelt szerződésben foglalt önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket adja ingyenes használatba.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert az 1. pont szerinti bérleti szerződés aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.

Határidő: azonnal.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

kmf.



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

35703

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

név: Herceghalom Község Önkormányzata

székhely: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.,

ÁHT azonosító: 361617,

Adószám: 15835097-2-13,

KSH statisztikai számjel: 15835097-8412-312-13,

Bankszámlaszám: 11742001-15441630-00000000

Képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester,
mint **bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),**

másrészről

név: Érdi Tankerületi Központ

székhely: 2030 Érd, Alispán utca 8/A.

ÁHT azonosító: 361617,

adószám: 15835097-2-13,

KSH statisztikai számjel: 15835097-8412-312-13,

képviseli: Hollósi Géza tankerületi igazgató,

mint **bérlő (a továbbiakban: Bérlő)**

harmadrészről

név: Herceghalmi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola

székhely: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 15.

OM azonosító: 032443

képviseli: Horváthné Gacsályi Marianna intézményvezető

köznevelési intézmény (továbbiakban: Intézmény)

továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között az alulírott helyen és időben Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 116/2025. (IX.02.) számú határozata alapján az alábbi feltételekkel:

1. Bevezető rendelkezések

1.1. A szerződő felek annak érdekében, hogy a helyiségek bérletére irányuló jogviszonyukat megfelelően szabályozzák, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvényben írtak alapján helyiségbérleti szerződésük részletes szabályait a következők szerint állapítják meg.

1.2. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez szükséges valamennyi feltétellel, jogosítvánnyal rendelkeznek. A felek e kijelentésük megalapozottságáért feltétel nélküli jogszavatosságot vállalnak.

1.3. Bérő kijelenti, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése, 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

2. Szerződés tárgya

2.1. Bérő tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

- **Tornacsarnok** ingatlan-nyilvántartás szerint 242 hrsz.-ú, a valóságban 2053 Herceghalom, Gesztenyész út 15. szám alatt található, 288 m² nagyságú helyiség testnevelési órák megtartása céljából.
- **Egészségház emeletén**, az ingatlan-nyilvántartás szerint 242 hrsz.-ú, a valóságban 2053 Herceghalom, Gesztenyész út 13. szám alatt található „**külső helyiség**”.
- **KEK oldalhajó** ingatlan-nyilvántartás szerint 220/17 hrsz.-ú, a valóságban 2053 Herceghalom, Gesztenyész út 36. szám alatt található.

Bérő térítésmentesen, a rezsi költségek (villamosenergia, víz, gáz) megfizetése mellett bérbe adja fenti ingatlanokat Bérő részére azzal a feltétellel, hogy azokat kizárólag a Herceghalmi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (2053 Herceghalom, Gesztenyész út 15.) a szerződés 2.2. pontjában szereplő tevékenységek folytatása céljából, az ott szereplő időpontokban használja.

2.2. Bérlet időpontjai:

Lsd. 1. számú melléklet szerint.

2.3. Bérő a jelen pontban körülírt ingatlan helyiségét az általa megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres állapotban bérbe veszi azzal, hogy ott rendszeres zenei-, illetve hitoktatást végez.

2.4. Bérő a helyiség tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt –a szerződéskötéskori állapotuk szerint- alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, igénye, követelése, amely a Bérőt az általa folytatni kívánt tevékenységben korlátozná vagy akadályozná.

2.5. A Bérő tájékoztatja a Bérőt arról, hogy az 2.1. pontban részletezett helyiségen kívül jogosult a mellékhelyiségek használatára is.

2.7. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérő alapfeladata ellátásával kapcsolatosan a szerződés bérleti időszakában a 2.1. szerinti helyiségeket elsődlegesen használhatja.
A Bérő ezen igényét a Bérő felé legalább 7 nappal előbb köteles jelezni.

3. A bérleti jogviszony időtartama

3.1. A bérleti szerződést a felek határozott időtartamra kötik, a bérleti jogviszony időtartama:

2025/2026. tanítási év.

A Bérbeadó köteles a bérelt helyiséget, a bérleti idő megkezdése előtt 5 perccel használatra alkalmas állapotban, a Bérő rendelkezésére bocsátani. A Bérő köteles a bérelt idő vége után legkésőbb 10 perccel, a bérelt helyiséget az átadási állapot szerint visszaállítani.

3.2. A Bérő vállalja, hogy a bérelt ingatlanrészt kizárólag a fenti cél szerinti feladatok ellátására használja.

Bérő köteles a bérleményt rendeltetésének megfelelően használni. Bérő a bérlemény területén csak a tevékenység jogszerű folytatásához szükséges, a jogszabályokban meghatározott ingóságokat helyezheti el.

3.3. A Bérbeadó a Bérő szükségtelen háborítása nélkül jogosult az ingatlan bére adott részét bármikor, a Bérő megbízottjának jelenlétében megtekinteni, és az ott folytatott tevékenységet ellenőrizni.

3.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen határozott időre kötött szerződés időbeli hatálya lejár, kölcsönösen egyeztetéseket kezdeményeznek a bérlet további folytatásáról, annak módjáról, intenzitásáról, feltételeiről, összegéről.

3.5. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket a Bérő nem ruházhatja tovább.

4. Költségszámítás

4.1. Bérbeadó ingyenes használatába adja Bérőnek a 2. pont szerinti helyiségeket azzal, hogy a helyiségek fenntartásával, működésével kapcsolatos karbantartási és működési költségek Herceghalom Község Önkormányzatát terhelik, kivéve a villany, víz és gázhasználatot /rezi költségek/, melyet a Bérbeadó Bérőnek tovább számlázza jelen szerződés aláírásától kezdődő időponttól. A rezsiköltségek Bérőt a szerződés aláírásának időpontját megelőző időtartamra vonatkozóan nem terhelik.

4.2. A rezsiköltség elszámolásának módja

Az épület-blokk mérete:

Konyha + mellékhelyiségek 158,60 m²; 483 lm

Internet sarok jelenlegi osztály + mellékhelyiségek 92,80 m²; 283 lm

Tornaterem 472,10 m²; 2185 lm

KEK oldalhajó 63,7m²

Összesen 950,20 m²;

Az óráknál még figyelembe veendő:

Iskola: 4275 lm

Orvosi: 468 lm

Posta: 392 lm

Összesen: 9004 lm

Számítás módja:

Villany osztály esetében: $92,80 \text{ m}^2 \times 100 : 950,2 \text{ m}^2 = 9,76 \%$

Villany tornaterem esetében: $472,10 \text{ m}^2 \times 100 : 950,20 \text{ m}^2 = 49,68 \%$

Gáz osztály esetében: $283 \text{ lm} \times 100 : 9004 \text{ lm} = 3,14 \%$

Gáz tornaterem esetében: $2185 \text{ lm} \times 100 : 9004 \text{ lm} = 24,26 \%$

Víz osztály esetében: 40%

Víz konyha esetében: 50%

Tornacsarnok

Áram esetében: 49,68 %

Gáz esetében: 24,26%

Víz esetében: 100% (külön óra van) terhelendő Bérlóre.

5. A Bérló kötelezettségei:

- A Bérló felelősséget vállal a bérlet ideje alatt általa igénybe vett, a Bérbeadó tulajdonát képező ingóságok rendeltetésszerű használatáért. A bérleti idő alatt keletkezett károkat köteles megtéríteni, illetve az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani.
- A bérlet ideje alatt köteles az Intézmények házirendjét és a jogszabályokban meghatározott helyiség bérleti jogviszonyával okozati összefüggésben levő, a Bérló kötelezettségét előíró szabályokat maradéktalanul betartani és betartatni azon személyekkel, akik rá tekintettel használják a bérleményt. A Bérló felel felróhatóságra tekintet nélkül - az intézmény egész területén - a vele együtt résztvevők magatartásáért.
- A bérlemény tisztántartásáról, karbantartásáról és őrzéséről, nyitásáról és zárásáról a bérlet időtartama alatt a Bérló köteles gondoskodni.
- A bérelt helyiségben elhelyezett, a Bérló tulajdonát képező vagyontárgyak biztosítása a Bérló feladata, azokért a Bérbeadó semminemű felelősséget nem vállal.
- Bérló kötelezettséget vállal a munka-, vagyon-, tűz és környezetvédelmi előírások és más vonatkozó jogszabályok betartására, és betartatására. Az ennek elmulasztásából eredő károkért teljes anyagi felelősséggel tartozik.
- Bérló köteles a bérleti szerződésben rögzített bérleti időszak leteltét követően legkésőbb 10 percen belül az intézmény területét elhagyni.

6. A szerződés megszüntetése

6.1. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- (a) a Bérló a rezszi költségekről Bérbeadó által kiállított számlát fizetési határidőben nem fizeti meg)
- b) a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti (különös tekintettel a helyiségek és berendezési tárgyainak őrzésére vonatkozóan), nem a „jó gazda gondosságával” használja a helyiségeket (különös tekintettel az energiagazdálkodásra. Pl: szellőztetésnél figyelemmel kell lenni az energiatakarékosságra; villanyt használaton kívül le kell kapcsolni; vizet el kell zárni);

c) a Bérlo a Bérbeadóval vagy az épületet használó más személyekkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít, az intézmény házirendjét megsérti.

d) a Bérlo a bérelt helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja (ideértve a helyiség falán okozott sérüléseket is), vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja.

6.2. Ha a Bérlo a rezsi költség fizetésére megállapított időpontig a költséget nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlo a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

6.3. Ha a Bérlo a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

6.4. Ha a Bérlo magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

6.5. A Bérbeadó a helyiségbérleti szerződést 30 napos felmondási idővel írásban cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondhatja.

6.6. Felek külön-külön felmondással élhetnek, amennyiben a helyiség egészséget veszélyeztet.

6.7. Bérlo kötelezettsége az új koronavírus okozta járvány terjedésének megakadályozása érdekében zárt térben történő foglalkozások esetében az alábbi intézkedések megvalósítása:

- fokozott és folyamatos szellőztetés az időjárásra és a környező forgalom tekintetében
- kizárólag egészséges, tüneteket nem mutató személy léphet az intézmény területére
- személyi higiénia területén: gyakori, alapos szappanos kézmosás, kézfertőtlenítés, arc érintésének kerülése, köhögési etikett betartása
- a foglalkozások utáni fertőtlenítő takarítás elvégzése, mely kiterjed a padozat felmosásán túl a kézzel gyakran érintett felületek (kilincsek, korlátok, villanykapcsolók, mosdók csaptelepei, sporteszközök) fertőtlenítésére is.

6.8. Bérlo nyilatkozik, hogy az új koronavírus okozta járvány terjedésének megakadályozása érdekében

- a személyes higiénia betartása érdekében szükséges eszközöket (szappan, kézfertőtlenítő, zsebkendő, papírkéztörő) a tartózkodás idejére biztosítja,
- a foglalkozások utáni fertőtlenítő takarítást elvégzi a szükséges szerek biztosítása mellett.

7. Bérleti díj

7.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj: 0.-Ft/óra, a **rezi költséget** Bérbeadó tárgyhoz 8. napjáig kibocsátott számlája alapján – a számla a Bérő által igényelt szerződött időszakról szól, amelyről a Bérbeadó teljesítésigazolást állít ki. A Bérő a számla kézhezvételét követő 15 napon belül átutalja a Bérbeadó 11742001-15441630-00000000 számú számlájára.

7.2. Az ingatlan Bérbeadóját zálogjog illeti a költségek erejéig a Bérőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.

8. Felújítás, karbantartás

8.1 A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérő köteles a bérlemény állagát megővni, a bérleményt rendeltetésszerűen használni.

8.1. Bérő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást, és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, munkák kivételével, felújítást, értéknövelő beruházást nem végezhet.

8.3. Amennyiben a rendeltetésszerű használat ellenére felújítási munkák elvégzése szükséges, úgy ezt Bérbeadó saját költségén köteles elvégezni vagy elvégeztetni.

9. Kapcsolattartók

9.1. A Szerződő Felek kapcsolattartói a következő személyek

a) a Bérbeadó részéről:

név: Druzsín László műszaki előadó
telefonszám: 23/530-560
e-mail cím: muszak@herceghalom.hu

b) a Bérő részéről:

név: Rónyai Gábor
telefonszám: +36-595-5021
e-mail cím: gabor.ronyai@kk.gov.hu

c) a Köznevelési intézmény részéről:

név: Horváthné Gacsályi Marianna
telefonszám: 70/4134473
e-mail cím: iskola@herceghalom.hu

9.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásról haladéktalanul tájékoztatják egymást. A másik fél kapcsolattartója részére megküldött minden értesítést és tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, ameddig az adott fél írásban be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásokat.

9.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a kapcsolattartás elsődleges módja elektronikus levelezés, vagy telefonos megkeresés formájában történik.

Egymás között minden nyilatkozatot írásban – tértivevényes levélben, e-mailben útján – kell alkalmazni, amely akkor tekinthető szabályszerűnek, ha azt a kapcsolattartó személyek részére kézbesítették.

10. Vitás kérdések rendezése

10.1. A feleknek meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéssel kapcsolatosan felmerült. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni.

10.2. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen megállapodással kapcsolatban közöttük vita alakulna ki, azt elsősorban egyeztetéssel és szerződésmódosítással igyekeznek kiküszöbölni. Amennyiben a tárgyalások kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül, vagy a Felek által esetenként megállapított határidőn belül nem tudják békés úton megoldani vitás kérdéseiket, úgy a pertárgy értékétől függően a Bérbeadó székhelye szerinti Bíróság, illetőleg a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

11. Egyéb rendelkezések

11.1. Bérlo a bérleményt albérlébe nem adhatja, a bérleményt kizárólag a Herceghalmi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola használhatja, oda más, harmadik személyt – beleértve ebbe a körbe saját tulajdonú vállalkozását is – sem szíveségi, sem ellenértékes használatával be nem fogadhat, a jelen bérleti szerződésből eredő jogát másra nem ruházhatja át.

11.2. Bérlo tudomásul veszi, hogy – a tanítási napok kivételével – ugyanazon napon belül nincs lehetőség a bérleti időszak megbontására.

11.3. Abban az esetben, ha jelen szerződés bármely része a későbbiekben érvénytelennek bizonyulna, a szerződés egyéb részei továbbra is hatályban maradnak, kivéve, ha a részleges érvénytelenség olyan fokban érinti jelen szerződést, hogy az érvénytelenné vált rész nélkül bármelyik Félnak nem állt volna érdekében, illetve szándékában a szerződés aláírása. Ez esetben Felek kötelesek együttműködni az érvényes szerződés megkötése érdekében, illetve amennyiben ez nem lehetséges, a fennálló jogviszonyukat egymással kölcsönösen együttműködve kötelesek lezárni.

11.4. A Bérlo a feladatainak elvégzésével kapcsolatban a Bérbeadó által átadott információkat, adatokat, dokumentumokat bizalmasan kezeli, azokat a Bérbeadó kifejezett írásos hozzájárulása nélkül harmadik fél rendelkezésére nem bocsáthatja, azokat jelen szerződés teljesítésén kívül más célra fel nem használhatja, illetve azok tartalmáról semmiféle nyilatkozatot nem tehet.

11.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szerződő Felek a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv tekintendő irányadónak.

10.6. A Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekű nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címen nem tagadható meg.

10.7. A Bérbeadó tudomásul veszi továbbá, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdése, illetve a Kormányzati Ellenőrzési Hivatalról szóló 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet szerint az Állami Számvevőszék és a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal a szerződéssel érintett költségvetési pénzeszközök vonatkozásában ellenőrzési jogosultsággal rendelkeznek.

10.8. Felek a szerződést kizárólag írásban módosíthatják.

Jelen bérleti szerződést a szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 5 példányban írták alá.

Kelt: Herceghalom, 2025.

..... Bérbeadó	 Bérlő
..... pénzügyi ellenjegyző	 pénzügyi ellenjegyző
	 jogi ellenjegyző
..... Intézmény	

1. számú melléklet

1. Tornacsarnok

Tanítási napokon 7.15-től 16.00 –ig.

2. Tornacsarnok nyaktag-előtér

Tanítási napokon 7.15-től 16.00 –ig

3. Egészségház emeletén lévő „külső helyiség”

2025/26. tanév első félévében csak! Tanítási napokon 7.15-től 16.00 –ig

4. Könyvtár földszint: folyóiratolvasó, előtér, vizesblokk, 1 db öltöző

Tanítási napokon 7.15-től 16.00 –ig