

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől az

Balatonfüredi Tankerületi Központ

székhely: 8230 Balatonfüred, Ady Endre utca 12.
adószám: 15834993-2-19
statisztikai számjel: 15834993-8412-312-19
ÁHTI azonosító: 361740
törzskönyvi azonosító: 834995
számlaszám: 10048005-00336932-00000000
képviseli Fenyvesi Zoltán Mihály tankerületi igazgató,
mint Bérbeadó (a továbbiakban **Bérbeadó**),

másfelől a

Hegyen-Völgyön Oktatási és Kulturális Alapítvány

székhely: 8311 Nemesvita, Kossuth utca 30/A.
nyilvántartási szám: 19-01-0001977
adószám: 19433934-1-19
bankszámlaszám: 11748052-24866419
képviseli és együttesen,
mint Bérlő (a továbbiakban **Bérlő**)

a továbbiakban Bérbeadó és Bérlő együtt: **Felek vagy Szerződő felek**
között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1./ A Szerződő felek megállapítják, hogy Nemesgulács Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Nemesgulács belterületi 7 hrsz.-ú, kivett általános iskola, udvar elnevezésű, 6411 m² területű, természetben 8248 Nemesgulács, József Attila u. 72. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Önkormányzat és a Bérbeadó között létrejött vagyonkezelési szerződés alapján az Ingatlan vagyonkezelője a Bérbeadó. A vagyonkezelési szerződés alapján a Bérbeadó jogosult az Ingatlant hasznosítani. Az Ingatlan feladatellátási helyet biztosít a Tatay Sándor Általános Iskola Nemesgulácsi Telephelyének (a továbbiakban: Nemesgulácsi Telephely), amelynek működése szünetel 2025. szeptember 1. napjától, ezért az Ingatlan jelenleg nem szolgál aktív állami köznevelési feladatellátási helyként.

2./ Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó vagyonkezelői jogának esetleges megszűnése a bérleti szerződés megszűnését nem vonja maga után, ilyen esetben a bérleti szerződés bérbeadói pozíciójába a tulajdonos Önkormányzat lép, ezentúl a vagyonkezelői jog megszűnése a bérleti szerződés felmondására nem ad alapot.

3./ A Bérbeadó 2026. augusztus 1. napjától határozott, 5 éves időtartamra bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi az Ingatlanban található egyes tantermeket és egyéb helyiségeket, területeket (a továbbiakban: **Bérlemény**) iskolarendszerű általános iskolai oktatás céljára. A bérbe adott termék, helyiségek fajtáját és számát, nagyságát a Felek a jelen szerződés **1. sz. mellékletében** határozzák meg. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet (**3. sz. melléklet**) vesznek fel, amely tartalmazza különösen a birtokátruházás tényét, helyét, időpontját, a Bérlemény állagát, a központi berendezési és felszerelési tárgyakat, azok állapotát, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását fényképmellékletekkel. A jegyzőkönyv a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi, a szerződéshez utólagosan kerül csatolásra. A Bérbeadó a Bérleményhez nem tartozó termeket, helyiségeket – amennyiben az műszakilag lehetséges – lezárja. A Bérbeadó az 1. számú mellékletben meghatározott helyiségek és területek tekintetében a Bérlő részére kizárólagos birtoklási és használati jogot biztosít.

4./ A bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanrészt (területet) a Felek külön írásbeli szerződésmódosítás alapján jogosultak módosítani, az elindítani tervezett általános iskola időben változó helyigényének megfelelően. Bérlő tudomásul veszi, hogy az állami köznevelési feladat ellátása – annak megszűnéséig – elsőbbséget élvez, amennyiben a Nemesgulácsi Telephely a szünetelést követően újra működik, a Felek kötelesek jelen szerződést úgy

módosítani, hogy a Nemesgulácsi Telephely és a Bérló által fenntartott köznevelési intézmény működése egyaránt zavartalanul folytatódhasson.

5./ Bérló a Bérleményt az Ingatlan északi oldalán található murvás parkolón keresztül közelítheti meg, parkolás céljára is ezen területet veheti igénybe. Bérló jogosult az 1. számú melléklet szerinti udvarrész és sportpálya használatára, ideértve a gyermekek szabad levegőn történő foglalkoztatását, szüneti udvarhasználatát és sporttevékenységét is. A használat kizárólag azon területek tekintetében korlátozható, amelyek harmadik személy részére ténylegesen bérbeadásra kerülnek.

6./ Bérló a Bérleményben található, önkormányzati vagyonba tartozó, jelen szerződés **2. számú mellékletében** megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat, oktató-nevelő munkát segítő taneszközöket, egészségvédelmi és munkavédelmi eszközöket jogosult használni. Bérló nem jogosult a Bérleményben található, állami vagyonba tartozó berendezési és felszerelési tárgyakat, eszközöket használni.

7./ A bérleti díjat a Szerződő felek a jelen szerződés 3. pontjában megjelölt időponttól a 2026/2027 tanév végéig (2027. augusztus 31.)

havi **140.000,-Ft, azaz száznegyvenezer forint** összegben állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj mértékét a jelen szerződés 11. pontjában Bérló által vállalt kötelezettségekre tekintettel állapították meg a fenti mértékben. Felek megállapodnak, hogy Bérló bérleti díjat havonta utólag, számla alapján fizeti meg. Bérbeadó a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. 1) pontja alapján általános forgalmi adó alóli mentességet alkalmaz az ingatlan bérbeadás tekintetében.

Amennyiben a jelen szerződés 3. pontja alapján a Bérlemény területét a Felek szerződésmódosítás útján növelik, a bérleti díj arányosan növekszik, azzal, hogy bérleti díj a teljes Ingatlan bérlete esetén sem lehet magasabb a jelen bérleti szerződésben megjelölt bérleti díj (8. pont szerint módosított) összegének kétszeresénél.

8./ Felek a bérleti díjat minden év március 31. napjáig felülvizsgálhatják, a bérleti díj évente egy alkalommal módosítható, a módosítás egy teljes tanévre (szeptember 1. – augusztus 31.) érvényes. A bérleti díj legfeljebb a módosítással érintett tanév kezdetét megelőző naptári év vonatkozásában a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével módosulhat.

9./ A bérleti díj fizetési kötelezettség szünetel, ha az Ingatlanban járványügyi jogszabály, intézkedés vagy korlátozás miatt az általános iskolai oktatás nem lehetséges, ha a Bérló nem kap az Ingatlanban való működéshez működési engedélyt, vagy ha a Bérló az adott tanévben nem indít egyetlen évfolyamot sem az Ingatlanban.

10./ A bérleti díj késedelmes fizetése esetén a Bérló köteles késedelmi kamatot fizetni a Bérbeadó részére a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:48.§ (1) szerinti mértékben. Bérló tudomásul veszi, hogy a késedelmi kamatfizetési kötelezettsége akkor is fennáll, ha a késedelmét kimenti. A bérleti díj(részlet) határidőben történő fizetésének elmulasztása esetén a Bérbeadó a Bérló részére írásbeli felszólítást küld. A bérleti díj(részlet) megfizetésének a felszólítás kézhezvételét követő 15 napon túli elmaradása a szerződés súlyos megsértésének minősül, és maga után vonja Bérbeadó részéről a rendkívüli felmondás lehetőségét.

11./ Felek rögzítik, hogy a Bérlemény 2025. szeptembere óta használaton kívül van. A Felek rögzítik, hogy a Bérló az Ingatlan használatára a jelen szerződés alapján olyan terjedelemben jogosult, amely megfelel a köznevelési intézmény működési engedélye kiadásához szükséges jogszabályi és hatósági feltételeknek.

Felek megállapodása alapján Bérló kötelezettsége a Bérlemény általános iskolai oktatás céljára alkalmassá tétele (különösen, de nem kizárólag: tisztasági festés, padlóburkolatok javítása, takarítás, vízcsapok, nyílászárók beállítása), az ehhez szükséges karbantartási és felújítási munkálatok elvégzése, amely munkálatok terjedelméről a Bérbeadót előzetesen tájékoztatni szükséges. Ezen munkálatok költsége a Bérbeadóra nem hárítható át.

A Bérló köteles a bérleti időtartam alatt a Bérlemény állagának megóvásáról, karbantartásáról, működtetéséről, takarításáról gondoskodni, a használattal összefüggő terheket viselni. Bérló köteles az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról gondoskodni. Amennyiben az előbbiek elmulasztása miatt hatósági

eljárás indul, vagy bírság kerül kiszabásra, a következmények viselése és a bíróság megfizetése Bérletet terheli. Bérlet köteles Bérbeadót minden olyan körülményről értesíteni, amely a Bérlet állagát veszélyezteti vagy annak használatát akadályozza.

Bérlet köteles a Bérlet burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, és a 2. sz. mellékletben megjelölt eszközök, tárgyak karbantartásáról, felújításáról, szükség esetén cseréjéről és pótlásáról.

Bérbeadó tájékoztatja Bérletet, hogy az Önkormányzattal érvényes és hatályos megállapodással rendelkezik földgáz és ivóvíz/szennyvíz díjak megosztásáról, figyelemmel arra, hogy a Bérletet magában foglaló Nemesgulács, József A. u. 72 sz. épületen túl a Nemesgulács, József Attila u. 70 szám alatti épület gáz- és vízellátása is az Ingatlanon található, Bérbeadó nevén lévő mérőn keresztül történik.

A Bérlet működtetésével kapcsolatban meglévő közüzemi, szolgáltatási szerződések tekintetében a szerződő fél a Bérbeadó marad. Bérlet köteles – az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az Önkormányzat részére továbbszámolt földgáz és víz/szennyvízdíjak kivételével – az Ingatlan fűtésével, villamosenergia ellátásával, vízellátásával, tűzvédelmi és vagyonvédelmi szolgáltatásaival kapcsolatos közüzemi, szolgáltatási díjakat Bérbeadó részére, számla ellenében kiegyenlíteni. Bérbeadó a szolgáltatók számláján szereplő összegeket a mindenkor hatályos adójogszabályok alapján kiállított számlán keresztül érvényesíti Bérlet felé, a Bérbeadó által kiállított számlához a szolgáltatói számlák másolatát csatolni kell. Az Ingatlan terhelő közüzemi és szolgáltatási díjak arányosítására a Bérbeadó és Bérlet között nem kerül sor, tekintettel arra, hogy Bérlet az Ingatlan egyedüli használója.

Bérbeadó tájékoztatja Bérletet, hogy az Ingatlan vonatkozásában érvényes vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik, amely kiterjed az Ingatlanban található, Bérbeadó vagyonkezelésében található ingóságokra is, a vagyonbiztosítás díja Bérbeadót terheli. Amennyiben a Bérbeadó vagyonkezelői joga megszűnik, a vagyonbiztosítás kötelezettsége a Bérletre száll át. A Bérletben a Bérlet által elhelyezett eszközök tekintetében a vagyonbiztosítás a Bérlet feladata.

Bérbeadó kötelezettsége és költsége a műszaki biztonsági felülvizsgálatok (villámvédelem, villamos biztonság, kisgépek, fűtőberendezések, égéstermék elvezetők) elvégzése, a tűzvédelmi és munkavédelmi szabályzatok elkészítése és hatályosítása.

12./ A Bérbeadó a Bérlet háborítása nélkül bármikor jogosult ellenőrizni a használatot. Az ellenőrzés kizárólag a Bérlet tevékenységének indokolatlan zavarása nélkül, előzetes egyeztetés alapján gyakorolható.

13./ Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlet által fenntartott általános iskola a Bérletet székhelyként használja. Bérbeadó hozzájárul ahhoz is, hogy a Bérlet a köznevelési intézmény telephelyeként, feladatellátási helyeként és működési engedélyének alapjául szolgáló ingatlanként kerüljön feltüntetésre.

14./ A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérlet a Bérletet használhassa, ott az általános iskolai oktatás zavartalanul működhessen. Jelen pontban meghatározott kötelezettség megsértése Bérbeadó részéről a szerződés súlyos megsértésének minősül és maga után vonja Bérlet részéről a rendkívüli felmondás lehetőségét. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésekor nincs folyamatban az Ingatlanban az állami fenntartású iskola (Nemesgulácsi Telephely) újraindítására irányuló eljárás vagy döntés.

15./ A Bérlet nem jogosult a Bérletben – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – átalakítást, beruházást végezni. A Bérlet által végzett átalakítás, beruházás költségeit Bérlet nem követeli Bérbeadótól, ezzel összefüggésben Bérbeadóval szemben igénytel vagy követeléssel nem léphet fel.

16./ A Bérlet nem jogosult a Bérletet a jelen szerződésben megjelölt céltól eltérő célra hasznosítani, a Bérlet által létrehozott iskolán kívül harmadik személy részére használatába, bérbe vagy albérletbe adni. Bérlet a Bérletet nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja.

17./ Bérlet köteles a Bérletben folytatott tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági engedélyről gondoskodni.

18./ A Bérlo gondoskodik a Bérlemény rendeltetésszerű használatáról, továbbá a vagyonbiztonsági intézkedések betartásáról. A Bérlo a Bérleményben a saját eszközeit, berendezéseit elhelyezheti, ezen eszközök biztonságos tárolásáról, vagyonvédelméről Bérlo köteles gondoskodni. A Bérlo köteles betartani és tanulóival betartatni az Ingatlan használatára vonatkozó előírásokat.

19./ Bérlo köteles a Bérbeadót értesíteni, ha károsodás veszélye fenyegeti a Bérleményt, illetőleg ha a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.

20./ Bérbeadót nem terheli felelősség a bérleti szerződés fennállása alatt a Bérleményben bekövetkezett esetleges balesetekért. A környezet-, tűz-, baleset- és munkavédelmi szabályok betartása és betartatása a Bérlo feladata. Bérlo felelős minden olyan kárért, amely a Bérlemény rendeltetésellenes használatából, valamint a jelen szerződés megszegéséből keletkezik.

21./ Rendes felmondással legalább 6 hónapos felmondási idő mellett bármelyik fél, írásban élhet. A bérleti jogviszony az előző mondatban meghatározott esetben az adott tanév végére (augusztus 31-re) szűnik meg.

Rendkívüli felmondásnak írásban, indokolás mellett van helye. A szerződés rendkívüli felmondása esetén a szerződés a rendkívüli felmondás kézhezvételétől számított 30. napon szűnik meg.

Rendkívüli felmondásnak van helye, ha

- a jelen szerződés kifejezetten így rendelkezik,
- a Bérlo a Bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű, vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot,
- a Bérlo a Bérbeadóval, vagy a Bérleményt használó más személyekkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít.

A Szerződő felek közös megegyezéssel a szerződést értelemszerűen a fentiektől eltérő módon is megszüntethetik.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlo köteles a megszűnés napján az Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve a Bérbeadó kizárólagos rendelkezésére bocsátani akként, hogy más helyiség biztosítására igényt nem tarthat. Amennyiben ezen kötelezettségének maradéktalanul nem tesz eleget, úgy a bérleti jogviszony megszűnésének napjától az előző mondatban megjelölt kötelezettség maradéktalan teljesítésének napjáig napi 5.000 Ft (ötezer forint) használati díjat köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

22./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető a 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 11. § (11) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően. Bérlo az Nvtv. 11.§ (11) bek. alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti; az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja; a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

23./ Bármely, a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatot megtettnek, értesítést átvettnek kell tekinteni, ha azt a címzett fél erre meghatalmazott képviselőjének személyesen átadták, vagy azt ennek a félnek az alábbiakban megjelölt címére ajánlott postai küldeményként, futárral, érkezés visszaigazolós e-mailben megküldték.

A Bérbeadó értesítési címe:

Postai cím: 8230 Balatonfüred, Ady E. u. 12.
Kapcsolattartó: Lamperth Tamás
Telefon: +36 30 731 3422
E-mail: tamas.lamperth@kk.gov.hu

A Bérlo értesítési címe:

Postai cím:
Kapcsolattartó:
Telefon:
E-mail:

Amennyiben a Felek értesítési adataiban változások következnek be, arról a felek egymást kötelesek haladéktalanul írásban értesíteni. A kapcsolattartók személyének, elérhetőségének változása nem minősül szerződésmódosításnak.

24./ Szerződő felek kijelentik, hogy egymással kapcsolatos vitájukat, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, így különösen annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, hatályosságával vagy értelmezésével kapcsolatban közöttük keletkezik elsősorban peren kívül, közvetlen tárgyalások útján maguk között próbálják rendezni. Ha a Felek 30 napon belül nem tudják megoldani a szerződés alapján vagy ezzel összefüggésben keletkezett vitájukat, úgy jogvitájuk elbírálására a pertárgy értékétől függően a Veszprémi Járásbíróság illetőleg a Veszprémi Törvényszék kizárólagosan illetékes.

25./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvtv. és a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

26./ Jelen szerződés 4 eredeti példányban készült, melyből 3 példány Bérbeadót, 1 példány a Bérletet illeti meg.

27./ A szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyó aláírásukkal látják el.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: helyszínrajz, helyiséglista, udvar és sportpálya használatba adott részei
2. sz. melléklet: használatba adott eszközök
3. birtokátruházási jegyzőkönyv (később kerül csatolásra)

Balatonfüred, 2026.

Nemesgulács, 2026.

Balatonfüredi Tankerületi Központ

képv.: Fenyvesi Zoltán Mihály
tankerületi igazgató
Bérbeadó

**Hegyen-Völgyön Oktatási és Kulturális
Alapítvány**

képv.: és együttesen
Bérlet

Pénzügyi ellenjegyzés:

Balatonfüred, 2026. _____

pénzügyi ellenjegyző

Jogi ellenjegyzés:

Balatonfüred, 2026. _____

jogi ellenjegyző

Alulírott D. Fekete Balázs mint a Tatay Sándor Általános Iskola igazgatója a befogadó köznevelési intézmény képviseletében kijelentem, hogy a jelen bérleti szerződés tartalmával egyetértek, az abban szabályozottak, illetve a jelen szerződés szerinti bérbeadás a befogadó intézmény köznevelési feladatellátását nem veszélyezteti.

Balatonfüred, 2026.

igazgató

Alulírott Nemesgulács Község Önkormányzata (képv.: Tompos László polgármester) nyilatkozom, hogy a jelen bérleti szerződés tartalmával egyetértek, a szerződés megkötéséhez hozzájárulok, kijelentem továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozó vagyonkezelői jog megszűnése esetén a bérleti szerződést változatlan tartalommal fenntartom, a Bérlő jogait nem korlátozom.

Nemesgulács, 2026.

polgármester