

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése
2008. október 16-i ülésének jegyzőkönyvéből**

VIII-185/13.808/2008. sz. H A T Á R O Z A T:

Tárgy: Miskolci Egyetem és a Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola között kötendő bérleti szerződés

- 1./ A Közgyűlés hozzájárul a Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola és a Miskolci Egyetem között 2007. augusztus 31-én kötött Használati szerződés (1. számú melléklet) módosításához a 2. számú melléklet szerinti új Bérleti szerződés elfogadásával. Az új bérleti szerződés 2009. október 1-jén lép életbe.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal
Közreműködik: Közoktatási és Kulturális Főosztály
Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola

- 2./ A Közgyűlés hozzájárul, hogy az Önkormányzat évenkénti költségvetésében kerüljön megtervezésre a mindenkori bérleti díj összege, mely a 2. számú melléklet szerinti bérleti szerződés alapján évenként 24.000 ezer Ft + ÁFA (azaz Huszonnégyszázötvenezer forint+ÁFA). Ez az összeg a 2009. évet illetően 6.000 ezer Ft + ÁFA (azaz Hatmillió forint+ÁFA), tekintettel arra, hogy a szerződés 2009. október 1-jén lép életbe. A bérleti díj összege 2011. január 1-től az előző évi inflációs ráta összegével emelkedik.

Felelős: polgármester
Határidő: éves költségvetés összeállítása
Közreműködik: Közoktatási és Kulturális Főosztály
Pénzügyi, Adó és Gazdálkodási Főosztály

Kmf.

**Dr. Mihalecz Péter sk.
jegyző**

**K á l i Sándor sk.
polgármester**

A kiadmány hitelül:

kiadó

HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Miskolci Egyetem (székhelye: 3515 Miskolc, Egyetemváros; képviseli: Dr. Patkó Gyula rektor) - mint használatba adó, a továbbiakban használatba adó,

másrészről a **Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola** (székhelye: Miskolc, Bartók tér 1. képviseli: Lenkei Csaba igazgató) - mint használatba vevő, a továbbiakban használatba vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

Felek előzményként rögzítik, hogy 2001. július 31. napján használati szerződést kötöttek az akkor a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, a Miskolc, Bartók Béla tér 1. sz. alatt található, Zenepalota elnevezésű ingatlan használatára vonatkozásában, melynek hasznosítására az Önkormányzat és a Miskolci Egyetem között 2000. december 20. napján aláírt használati alapszerződés alapján volt lehetősége a Miskolci Egyetemnek.

Felek közösen megállapítják, hogy a Miskolc Bartók B. tér 1. sz. alatt található ingatlan időközben a Magyar Állam tulajdonába és a Miskolci Egyetem vagyongazdálkodásába került.

Felek megállapítják, hogy az Áht. 108. § (1) bekezdés c) pontja alapján a kincstári vagyon használatba adására nem szükséges pályázati eljárást lefolytatni, amennyiben az az államháztartás alrendszeréhez tartozó szerv számára vagy bármely személy számára közérdekből történik.

Fentiekre tekintettel Felek a következő szerződést kötik.

1. Jelen használati szerződés tárgyát a Miskolc Bartók B. tér 1. sz. alatt található, Zenepalota elnevezésű, összességében 3316 m² alapterületű ingatlan 2211 m² alapterületű része képezi, amely konkrét elhelyezkedés szerint az épület alagsori, mélyföldszint, földszinti és első emeleti része. Az épület második emelete a Miskolci Egyetem kizárólagos használatában áll. Jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi az épület szintenkénti használatának beosztása.

2. Felek megállapodnak, hogy annak közösségi céljak érdekében, hogy Miskolc város területén a zenei képzés fejlődésének töretlensége továbbra is biztosítva legyen, használatba adó határozatlan időre használatba adja, a használatba vevő használatba veszi az 1. pontban körülírt ingatlan ott meghatározott részét a Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola elhelyezése céljából az alábbi feltételek szerint.

3. Felek megállapodnak, hogy tekintettel az ingatlan leromlott, romos állagára és korszerűtlen, meghaladott technológiai rendszerű műszaki berendezéseire, a használatba adott ingatlanrész használati díját 100.- Ft/hó + ÁFA/m², azaz négyzetméterenként száz forint + ÁFA havonkénti összegben határozzák meg. Felek megállapodnak, hogy a használati díj - és így a hozzá kapcsolódó ÁFA vonat - minden év április 1. napjától - először 2008. április 1. napján - a KSH által közzétett, előző évre vonatkozó szolgáltatási inflációs ráta mértékével külön megállapodás nélkül megemelkedik.

4. Felek - a 2. pontban leírt közösségi célra figyelemmel - megállapodnak, hogy használatba vevő a használati díj teljes összegét nem, azonban a használati díjat terhelő mindenkor ÁFA összegét - mely a szerződéskötés időpontjában 20.- Ft/hó/m² - köteles megfizetni. Használatba vevő a használati díj ÁFA vonzatát havonta utólag, a tárgyhót követő hónap 10 napjáig megküldött számla alapján a használatba adó Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006-01426672-00000000 számú számlájára átutalással köteles megfizetni.

5. Felek megállapodnak, hogy használatba vevő a fentiekén túl köteles az ingatlan fenntartásával, működtetésével és üzemeltetésével járó költségek 2/3 részét megfizetni. A költségek közé tartozik a használatba adó által közvetített valamennyi szolgáltatás (víz, csatorna, villamos energia, gáz, fűtés, telefon, hulladékszállítás) és minden egyéb kiadás, beleértve a használatba adó által biztosított portaszolgálattal kapcsolatos kiadásokat is.

6. Felek a közüzemi szolgáltatások aláírásakor aktuális díjtételeit a 2. sz. mellékletben rögzítik. Használatba adó a közüzemi szolgáltatók által alkalmazott díjtételek változásait külön értesítés nélkül jogosult érvényesíteni a használatba vevővel szemben. A közvetített közszolgáltatások szabálytalan igénybevétele esetén használatba adó jogosult a vonatkozó jogszabályok alapján a közszolgáltatók által alkalmazható szankciókat érvényesíteni.

7. Felek megállapodnak, hogy használatba vevő az 5. pontban meghatározott költségtérítést a használatba adó által a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig kiállított, 15 napos fizetési határidőt tartalmazó számla alapján köteles megfizetni. (A kiállított számlához használatba adó a számlázása alapját képező dokumentumokat köteles fénymásolatban csatolni.)

8. Késedelmes fizetés esetén használatba vevő köteles a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű és a késedelem időtartamához igazodó késedelmi kamatot fizetni.

9. Felek megállapodnak, hogy az eddig kialakult gyakorlat szellemében az ingatlanban található hangversenytermet közösen, egymás korlátozása nélkül használják oktatási célú és oktatási tevékenységhez kapcsolódó rendezvények bonyolítására (órák, próbák, vizsgaelőadások, évnnyitó, évváró, összoktatói értekezlet, hallgatói gyűlés, diák- és tanári hangversenyek, stb.). Az igénybevétel időpontját félévre előre ütemezik. A féléves programtól eltérő, rendkívüli igénybevételt 1 héttel az igénybevétel tervezett időpontja előtt egyeztetik a felek. Felek megállapodnak, hogy a hangversenytermet az oktatási célok elsődlegességét figyelembe véve a használatba adó külön is hasznosíthatja.

10. Felek a 3. sz. mellékletben meghatározzák a közösen használt helyiségeket és eszközöket, ezek után egymással szemben külön költségigénnyel nem léphetnek fel. Ez a rendelkezés irányadó a használatba vevő tulajdonát képező ütőhangszeres parkra is. A közös használatú termék vonatkozásában a felek jelen szerződés 4. sz. mellékleteként az órabeosztást évente határozzák meg a tanévkezdés előtti héten.

11. Felek kötelezettséget vállalnak a tűzrendészeti, munkavédelmi és balesetelhárítási utasítások betartására. Felek kötelesek betartani a Miskolci Egyetem Munkavédelmi Szabályzatában, valamint Tűzrendészeti Utasításában foglaltakat. Felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő diákjai által is látogatott területen a szakközépiskola által rendszeresített Házirend (5. sz. mellékelt) rendelkezései az irányadóak, a kizárólag a

Zeneművészeti Intézet hallgatói, oktatói és egyéb alkalmazottai által használt területen a Miskolci Egyetem belső szabályzataiban foglaltak az irányadóak.

12. A portaszolgálat folyamatos fenntartásáról a használatba adó gondoskodik.
13. Használatba vevő az esetleges beruházási, felújítási, átalakítási ráfordításai miatt a szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a használatba adóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat.
14. Használatba vevő az általa, alkalmazottai, illetve diákjai által a használatba adónak okozott kárért a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerinti kártérítési felelősséggel tartozik.
15. Felek megállapodnak, hogy használatba vevő jogosult jelen szerződést legalább 3 hónap felmondási idővel a tanulmányi félév végére indokolás nélkül felmondani, amennyiben a fenntartó ilyen tartalmú döntést hoz.
16. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha használatba vevő a 4. pont szerinti ÁFA-vonzat, illetve az 5-7. pont szerinti költségek megtérítésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, használatba vevő jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás).
17. Használatba vevő az 1. pontban körülírt ingatlanrészt kizárólag a 2. pontban meghatározott célra és rendeltetésének megfelelően, állagának megóvása mellett jogosult használni, eltérő használat esetén használatba adót rendkívüli felmondási jog illeti meg.
18. Felek, illetve használatba vevő fenntartója kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a használatba adó a Zenepalota megnevezésű, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon magántőke bevonásával teljes rekonstrukciót kíván végrehajtani. Felek megállapodnak, hogy használatba adó haladéktalanul tájékoztatni köteles használatba vevőt az erre irányuló közbeszerzési eljárás esetleges megindulásáról.
19. Amennyiben a 18. pont szerinti rekonstrukció megindul, a kivitelezés kezdő időpontját megelőző 3 munkanappal használatba vevő köteles a teljes - általa használt - ingatlanrészt átadás-átvételi eljárás keretében saját ingóságaitól kiürítve használatba adó birtokába visszaadni. Az átadás-átvételi eljárás során Felek egymással a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségek vonatkozásában elszámolnak, amelynek megtörténtével jelen szerződés megszűnik. Amennyiben a Felek között az elszámolás vonatkozásában vita alakul ki, az a szerződés megszűnését nem érinti.
20. Használatba adó kinyilvánítja azt a szándékát, hogy amennyiben a rekonstrukció keretében a kivitelezés befejeződik, az ingatlanrész használata tárgyában kész használatba vevővel új, piaci alapú szerződést kötni, melyben a használat feltételeit, a használati díjat, stb. Felek újra meghatározzák.
21. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés bármilyen, fent részletezett okokból történő megszűnésekor a használatba adó nem köteles elhelyezésére másik ingatlant biztosítani, ebben a vonatkozásban Felek jogviszonyukat a 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseitől eltérően szabályozzák.

22. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült bármilyen vitás kérdés vonatkozásában kikötik a Miskolci Városi Bíróság, illetve a B-A-Z Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

23. A külön nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

24. Jelen szerződés annak 1-5. sz. mellékleteivel együtt érvényes.

25. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést az ingatlan a Magyar Állam tulajdonába kerülésének időpontjára, tehát 2005. december 01. napjára visszaható hatállyal kötik meg. A Feleket ettől az időponttól jogosítják, illetve terhelik a jelen szerződés szerinti jogok, kötelezettségek.

Felek megállapítják, hogy jelen szerződés megkötéséhez a KVI a kincstári vagyonnal való gazdálkodásról szóló, 58/2005. (IV. 4.) Korm. rendelet 58/B. § e) pontja alapján előzetesen hozzájárult.

A felek arra jogosult képviselőik útján a jelen szerződést közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Miskolc, 2007. augusztus 31.


Miskolci Egyetem
használatba adó




Bartók Béla Zeneművészeti Szakköznevelőiskola
használatba vevő



Ellenjegyzem:



Székely Gábor
gazdasági főigazgató



Jóváhagyom:


Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere
fenntartó




Dr. Guba Zoltán
jogi ellenjegyző



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Miskolci Egyetem** (székhelye: 3515 Miskolc, Egyetemváros; képviseli: Dr. Patkó Gyula rektor) - mint bérbeadó, a továbbiakban bérbeadó,

másrészről a **Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola** (székhelye: Miskolc, Bartók tér 1.; képviseli: Lenkei Csaba igazgató) - mint bérlő, a továbbiakban bérlő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

Felek közösen megállapítják, hogy a Miskolc, 1802 hrsz-ú, Zenepalota megnevezésű ingatlan a Magyar Állam tulajdonában és a Miskolci Egyetem vagyonkezelésében áll. Felek az ingatlan hasznosítása tárgyában 2007. augusztus 31. napján hasznosítási szerződést kötöttek. A szerződésben Felek rögzítették, hogy az ingatlanon a Miskolci Egyetem magántőke bevonásával teljes rekonstrukciót kíván végrehajtani. Felek a szerződésben kinyilvánították azon szándékukat, hogy a kivitelezés befejezését követően az ingatlanrész használata tárgyában új, piaci alapú szerződést kötnek.

Felek rögzítik, hogy az épület rekonstrukciója megkezdődött, a felújított épület átadásának határideje 2009. október 01. napja.

Fenti előzmények rögzítése után Felek az alábbi **Bérleti szerződést** kötik:

A szerződés tárgya

1. Jelen szerződés tárgyát a Miskolc, Hunyadi út 7. sz. alatt található, Zenepalota megnevezésű, összességében 3316 m² alapterületű felépítmény-ingatlan 40 %-t kitevő, összesen **1326 m²** alapterületű része képezi, amelynek konkrét elhelyezkedés szerinti megjelölését a szerződés Felek által aláírt 1. sz. melléklete tartalmazza.

A szerződés tartalma

2. Felek megállapodnak, hogy Bérlő **2009. október 01. napjától határozatlan időre** bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlan ott meghatározott részét a Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola elhelyezése céljából.

3. Felek a bérbe vett ingatlanrész bérleti díját **havi 2.000.000,- Ft + ÁFA (azaz Kétmillió forint+ÁFA)** összegben határozzák meg, mely éves szinten **24.000.000,- Ft/ év + ÁFA** (azaz Huszonnégy millió forint+ÁFA) összeget jelent.

4. A bérleti díj összegét Bérlő havonta előre köteles megfizetni, oly módon, hogy azt a Bérbeadó számlája alapján egyenlíti ki a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006-01426672-00000000 sz. bankszámlájára történő átutalással, minden hónap **30. napjáig**.

5. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj minden év január 01. napjától - először 2011. január 01. napján - a KSH által közzétett, előző évre vonatkozó szolgáltatási inflációs ráta mértékével külön megállapodás nélkül megemelkedik.
6. Felek rögzítik, hogy a Bérelő által fizetendő bérleti díj magában foglalja az épület üzemeltetési költségeit is, ide nem értve a közüzemi díjakat. Az üzemeltetés körében biztosított szolgáltatások körét Felek a 2. sz. mellékletben rögzítik.
7. Felek megállapodnak, hogy Bérelő köteles az ingatlan-felépítmény közüzemi költségei (értve ez alatt a víz, csatorna, villamos energia, gáz, fűtés, telefon, internet szolgáltatást) Bérbeadónak kiszámlázott összegének 40 %-t megfizetni Bérbeadó részére. A közszolgáltatások szabálytalan igénybevétele esetén Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályok alapján a közszolgáltatók által alkalmazható szankciókat érvényesíteni.
8. Felek megállapodnak, hogy Bérelő a 7. pontban meghatározott költségtérítést havonta, a Bérbeadó által a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig kiállított, 15 napos fizetési határidőt tartalmazó számlája alapján köteles megfizetni. (A kiállított számlához Bérbeadó köteles fénymásolatban csatolni a számlázása alapját képező dokumentumokat.)
9. A jelen szerződés keretében beálló bármilyen késedelmes fizetés esetén Bérelő köteles a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű és a késedelem időtartamához igazodó késedelmi kamatot fizetni.

A szerződés megszűnése

10. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból való megszűnése esetén a megszűnés időpontjáig Bérelő köteles a bérleti díjat és közüzemi költségeket megfizetni.
11. Felek megállapodnak, hogy mindkét fél jogosult jelen szerződést legalább 6 hónapos felmondási idővel, minden év augusztus 31. napjára indokolás nélkül felmondani.
12. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha Bérelő a 3-4. pont szerinti bérleti díj megfizetésével, illetve a 7-8. pont szerinti költségek megtérítésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, Bérbeadó jogosult jelen szerződést a Bérelőnek küldött 30 napos póthatáridőt tartalmazó felszólítást követően azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás).
13. Bérelő az 1. pontban körülírt ingatlanrészt kizárólag a 2. pontban meghatározott célra, rendeltetésének megfelelően, állagának megóvása mellett jogosult használni. Ettől eltérő használat esetén Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult a szerződést felmondani.
14. Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés bármilyen okokból történő megszűnésekor Bérbeadó nem köteles elhelyezésére másik ingatlant biztosítani, ebben a vonatkozásban Felek jogviszonyukat a 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseitől kifejezetten eltérően szabályozzák.

Vegyes rendelkezések

15. Felek megállapodnak, hogy az épület teljes területre irányadó Házirendet dolgoznak ki. Felek kötelezettséget vállalnak a tűzrendészeti, munkavédelmi és balesetelhárítási utasítások betartására, betartatására. Felek, alkalmazottaik, hallgatóik kötelesek betartani a Miskolci Egyetem Munkavédelmi Szabályzatában, valamint Tűzrendészeti Utasításában foglaltakat.

16. Bérlő az általa, alkalmazottai, illetve diákjai által a Bérbeadónak okozott kárért a Ptk. szerint kártérítési felelősséggel tartozik.

17. Felek megállapodnak, hogy Bérlő nem jogosult a bérleményt albérletbe adni.

18. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült bármilyen vitás kérdés vonatkozásában kikötik a Miskolci Városi Bíróság, illetve a B-A-Z Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

19. A szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felek arra jogosult képviselőik útján a jelen szerződést közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Ezen szerződés Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyását követően lép hatályba.

Miskolc, 2008.

Miskolci Egyetem
Bérbeadó

Bartók Béla Zeneművészeti Szakközépiskola
Bérlő

Ellenjegyzem:

Jóváhagyom:

Széll Gábor
gazdasági főigazgató

Miskolc Megyei Jogú Város
fenntartó
Káli Sándor
polgármester

Jogi ellenjegyző:

Ellenjegyezte:

Dr. Guba Zoltán
ügyvéd

Nyilas Ferencné
főosztályvezető
Pénzügyi, Adó és Gazdálkodási Főosztály

Dr. Mihalecz Péter
jegyző