

ELŐLAP

(Előterjesztések beadásakor kötelező az adott formanyomtatvány kitöltése hivatkozással
Göd Város Önkormányzata 33/2014. (XII. 1.) számú rendeletében foglaltakra.)

Előterjesztés címe:	Göd, belterület 6322/6 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötése a Gödi Tanulókör Egyesülettel	
Az előterjesztés tartalma:	Az előterjesztés szerint	
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Tóth János jegyző	
Az előterjesztést készítette:	dr. Kondorosi Mátyás	Ujlaki Anikó
	Juhász Anita	Giczy B. Zsuzsanna
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2021.07.14.	
Sürgösség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása mind elektronikus formában (word-formátumban), mind papíralapon kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakástügyi Bizottság	<input type="checkbox"/>
	Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Képviselő-testület	<input checked="" type="checkbox"/>
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN <input checked="" type="checkbox"/> Az előző döntés eredménye (határozatszám): 397/2021. (VI. 28.) Ök. hat Előzmény mellékletként csatolva: <input type="checkbox"/>
	Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/> IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: <i>Dr. Kondorosi</i>
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/> IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Véleményező jogász: dr. Nyitrai Judit	
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Sport és vízügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Környezetvédelmi és városfejlesztési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Kulturális tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
Egyértelmű határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: <input checked="" type="checkbox"/> NINCS: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:	Dégi Júlia (julia.degi@gmail.com)	
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: jegyző
	Képviselő-testületi tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> jegyző

* nyílt vagy zárt

** jegyzőkönyvvezető tölti ki

Göd Város Önkormányzat
Jegyzőjétől

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2021. július hó 20. napján tartandó ülésére

A Göd, belterület 6322/6 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötése a Gödi Tanulókör Egyesülettel

Tisztelt Képviselő-testület

A Gödi Tanulókör Egyesület 2021. július hó 2. napján kérelmet terjesztett elő a Göd, 6322/6 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére abból a célból, hogy az ingatlanon tanulóközösség és természettudományos műhely működtetésére kerüljön sor.

A Képviselő-testület 397/2021.(VI.28.) sz. határozatával szándéknyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy támogatni kívánja az Egyesület kérelmében megjelölt célokat.

A hivatal munkatársai a szerződés előkészítése érdekében helyszíni bejárást, majd ezt követően értekezletet tartottak, így körvonalazódtak olyan, főként műszaki feltételek, amelyeket a tevékenység megkezdése előtt a helyszínen meg kell valósítani. Ezen műszaki feltételek teljesítése részben az ingatlan rendeltetésszerű használatához, részben pedig a balesetmentes, biztonságos működés biztosításához szükségesek.

HASZNÁLATBA VÉTEL ELŐTT SZÜKSÉGES MUNKA MEGNEVEZÉSE	Elvégzésének indoka	Munka becsült értéke
1./KERÍTÉS ÉS ZÁRHATÓ KAPU ELHELYEZÉSE	<p>Bérlő a 6322/6 hrsz. alatti ingatlanak a szervizépületét és az annak környezetében található területet kívánja használni. A használatra kijelölt terület közvetlen szomszédságában az egyik oldalról lovarda működik, a másik oldalról pedig lápos, mocsaras, tavat is magában foglaló területrészrel határolt. Ezért szükséges a használatra kért területrész körbekerítése. Álláspontunk szerint kizárólag tömör kerítés biztosíthatja a balesetmentes ingatlanhasználatot, figyelemmel arra, hogy a dróthálóból, vagy egyéb könnyű anyagból készült kerítésen át a gyermekek és a lovak között fizikai kapcsolat alakulhat ki, amely rendkívüli módon balesetveszélyes mind a lovak, mind a gyermekek vonatkozásában.</p> <p>Ez kb. 350 méter hosszúságú, 2 méter magasságú, építőanyagból épült tömör kerítés és zárható kapu elhelyezését jelentené.</p> <p>Az ingatlan közvetlen szomszédságában lápos rét és tó helyezkedik el, amely miatt biztosítani szükséges, hogy a gyermekek ezt a területet ne tudják megközelíteni.</p>	20.000.000,- Ft
2./ÚT ÉS PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA	<p><u>6 m széles és 50 m hosszú aszfalt burkolatú út, egy oldali járdával és vízelvezetéssel (szikkasztó árok), valamint 300 m² belső út és parkoló (10 db 2,5 m * 5 m) viacolor burkolattal kialakítása</u></p> <p>A jelenlegi megközelítést biztosító út egysávos, rendkívül szűk keresztmetszetű, közös bejáratot biztosít a lovasok és a gyermekek részére, amely a biztonságos közlekedést sem a lovasok, sem a gyermekek részére nem teszi lehetővé. Ezért olyan bejárat kialakítása szükséges, amely külön útvonalat biztosít a lovasok és külön a gyermekek részére.</p>	25.000.000,- Ft

<p>3./FŰTÉSI RENDSZER FELÜLVIZSGÁLATA, ENGEDÉLYEZÉSE, JAVÍTÁSA, VAGY CSERÉJE</p> <p>ÉS</p> <p>KÖZMŰVEK HASZNÁLATÁRA ENGEDÉLYEK BESZERZÉSE</p>	<p>Fűtési rendszer felülvizsgálata, engedélyeztetése, szükség szerinti javítása/szükség szerint új kazán beszerzése</p> <p>Az ingatlan fűtési rendszere (ideértve a kazán és a fűtőtesteket is) évek óta üzemképtelen állapotú, ezért a gázművek műszaki ellenőrzési osztályán műszaki-biztonsági felülvizsgálati eljárást kell indítani, amelynek során a műszaki ellenőrzési osztály ellenőrzi a fűtési rendszert, nyomáspróbára kerül sor és tanúsítványt állít ki a fűtési rendszer üzembiztos működéséről. Amennyiben a felülvizsgálat hibát talál, ez esetben el kell végezni a fűtési rendszer korszerűsítését (ideértve esetlegesen kazán javítását, vagy új kazán megvásárlását, fűtőtestek és egyéb fűtési szerelvények cseréjét) olyan mértékben és módon, hogy az a műszaki előírásoknak, szabványoknak megfeleljen. A fűtési rendszer üzembe helyezésre csak a gázművek írásbeli engedélye alapján kerülhet Közművek használatára vonatkozó jogosultság megszerzése.</p> <p>Az ingatlan kizárólag gáz közművel rendelkezik. A víz, villany, csatorna és internet elérést biztosító kábel az ún. „Pólus Palace” épületéből biztosított, amely azonban nem az Önkormányzat tulajdonában áll. Ilyen módon az Önkormányzat mint Bérbeadó nem tudja garantálni a villany, víz, csatorna közművek használatát, sem az internet használatot. A megoldás vagy önálló csatlakozás kialakítása villany, víz, csatorna és internetes hálózat kiépítésével, vagy a „Pólus Palace,, épületének tulajdonosával kötött szerződés a közművek igénybevételének a biztosítására. t sor.</p>	<p>10.000.000.- Ft</p>
<p>4./FÉM LÉPCSŐSZERKEZET ÁTALAKÍTÁSA</p> <p>ÉS</p> <p>TÉRELVÁLASZTÓ RENDSZER ÉS ZÁRHATÓ AJTÓ KIALAKÍTÁSA AZ ÉPÜLETEN BELÜL</p>	<p>Fém lépcsőszerkezet átalakítása</p> <p>Az ingatlanon belül a gyermekek biztonságos közlekedését nem biztosító fém lépcsőszerkezet áll rendelkezésre, szükséges ennek átalakítása (burkolása).</p> <p>Épületen belül a szerelőcsarnok és szerelőakna térelválasztóval történő leválasztása</p>	<p>1.000.000,- Ft</p>
<p>5./WC ÉS MOSDÓHELYISÉG KIALAKÍTÁSA</p>	<p>WC és mosdóhelyiség kialakítása (jelenleg nincs önálló csatornabekötés sem)</p>	<p>engedélyes tervek hiányában nem meghatározható</p>
<p>6./EMELETI HELYSÉGEK FELÚJÍTÁSA</p>	<p>Emeleti helyiségek felújítása (beázások, padlóburkolat javítása, festés, mázolás)</p>	<p>6.000.000,- Ft</p>
<p>7./TŰZOLTÓSÁG, KATASZTRÓFAVÉDELMI ENGEDÉLYÉNEK BESZERZÉSE</p>	<p>Tűzoltóság, katasztrófavédelmi engedély beszerzése</p> <p>A szerviz épület használatba vételének engedélyezése során a katasztrófavédelmi hatóság a szerviz üzemmód vonatkozásában vizsgálta az épület balesetvédelmi megfelelőségét. Mivel az épület a bérleti szerződés alapján új funkciót kapna és abban gyermekek kerülnének elhelyezésre, ezért az esetleges tűz, vagy egyéb katasztrófaesetére a menekülési útvonal</p>	<p>engedélyes tervek hiányában nem meghatározható</p>

	megfelelősége, kárelhárítás stb. szempontjából szükséges az épületre engedélyek beszerzése.	
8./FÁK SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATA	<u>A bérlet tárgyát képező területen rendkívül sor fenyő található. Az elmúlt évben bekövetkezett rendkívüli időjárási helyzetben ezen fák egy része kidőlt, kitört, amely komoly anyagi kárt okozott az ott parkoló járművekben.</u> <u>Mivel a területet gyermekek fogják használni, ezért a balesetveszélyes és beteg fák kivágatásáról és pótlásáról minősített favizsgáló szakértővel szakértői véleményt kell készíttetni,</u> amely szakvéleményben foglaltak alapján a balesetveszélyes fák kivágatásáról, gallyazásáról és szükség szerint fa pótlásról kell gondoskodni.	4.000.000 Ft

Dönteni szükséges arról, hogy ezen költségek viselését az Önkormányzat, vagy az Egyesület tudja-e vállalni.

A Göd, belterület 6322/6 hrsz. alatti ingatlanra Göd Város Önkormányzata és a Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt ingatlant terhelő vételi jog alapítására kötött szerződést 2018. október hó 8. napján.

A szerződés 4.pontja az alábbiakat tartalmazza:

„11. Jogosult kijelenti, hogy az Ingatlant ismeri, annak jellemzőivel tisztában van és jelen Szerződést az Ingatlan általa megtekintett állapotának ismertetében köti meg.

14. Kötelezett vállalja, hogy az Ingatlanon a Vételi Jog fennállása alatt kizárólag a Jogosult előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában hajt végre változtatást.

15. Kötelezett szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személy számára nem biztosít olyan jogot, amely az Ingatlan vonatkozásában a Jogosult, vagy az általa kijelölt harmadik személy Vételi Jog gyakorlása alapján történő tulajdonszerzését, vagy birtokba vételét akadályozná vagy korlátozná.”

2021. szeptember 30-ig ezért az ingatlanra vonatkozóan a szerződés nem léphet hatályba, október 1. napjáig az ingatlan birtokba adására, abban átalakítási munkálatok végzésére, tevékenység végzésére nem kerülhet sor csak abban az esetben, ha a Bérlet erre vonatkozóan a vételi jogosult előzetes írásbeli engedélyét beszerzi. A Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt mint jogosult 2021. július hó 1. napján kelt ügyirattal arról értesítette az Önkormányzatot, hogy a vételi jogot a Cordys Palace Korlátolt Felelősségű társaságra ruházta át.

Fentiekén túl álláspontunk szerint az ingatlan hasznosítására pályázati eljárás lefolytatásával kerülhet sor, figyelemmel arra, hogy az utóbbi időben ezt a tendenciát követte az Önkormányzat az ingatlanok hasznosításáról szóló rendeletek alapján, nehéz lenne jogilag bárkinek magyarázatot adni arra, ha egyedi kérelme alapján (oktatási, szociális, egészségügyi) nem biztosítanánk számára ingatlant használatra akár rövidebb, akár hosszabb távra.

Határozati javaslat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Bérbe adja a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásába Göd, belterület 6322/6 hrsz. alatt felvett, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 6322/6 hrsz. „felülvizsgálat alatt” ingatlant a Gödi Tanulókör Egyesület (2132 Göd, Hernád köz 2.) részére.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Melléklet: Bérleti szerződés – tervezet

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester

Határozati javaslat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Nem adja bérbe a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásába Göd, belterület 6322/6 hrsz. alatt felvett, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 6322/6 hrsz. „felülvizsgálat alatt” ingatlant a Gödi Tanulókör Egyesület (2132 Göd, Hernád köz 2.) részére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester

Göd, 2021. július 12.



Tóth János
Jegyző

Iktatószám:

Bérelti szerződés

Amely létrejött egyrészről **Göd Város Önkormányzata** (KSH szám: 15731106-8411-321-13, adószáma: 15731106-2-13, törzsszáma: 731102., székhelye: 2131 Göd, Pesti út 81., képviselőjében eljár: **Balogh Csaba** Polgármester) mint Bérbeadó- a továbbiakban: **Bérbeadó**, másrészről

Gödi Tanulókör Egyesület (nyilvántartási száma: 13-02-0007301., székhelye: 2132 Göd, Hernád köz 2. nyilvántartja: Budapest Környéki Törvényszék, országos azonosítója: 1400/60272/2017/2300032720803., ügyszáma: 1400/Pk.60272/2017., adószáma: 18912274-1-13., képviselőjében eljár: **Surmann Dóra Elnök**) mint Bérlő – a továbbiakban: **Bérlő** között alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

INGATLAN ADATAI

- 1) Szerződő felek rögzítik, hogy Göd Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi, a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásába **Göd belterület 6322/6 hrsz. alatt felvett**, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 6322/6 hrsz. „felülvizsgálat alatt” „kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló” megnevezésű ingatlan.
- 2) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának I/2. sorszám alatti bejegyzése szerint az ingatlan országos jelentőségű védett természeti terület – ex lege védett láp – az ingatlan 2160 m² területére vonatkozóan.
- 3) Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III/2. sorszám alatti bejegyzése szerint az ingatlant a RECOVERY INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. (törzsszáma: 23715956., cím: 1027 Budapest, Medve utca 4-14.) javára bejegyzett 2021. 09. 30-ig fennálló vételi jog terheli.

SZERZŐDÉS TÁRGYA, IDŐTARTAMA

- 4) Szerződő felek megállapodnak abban hogy Bérbeadó 2021. évhó.....napjától kezdődően **2022. június hó 30. napjáig terjedő határozott időre** bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanok a **jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon megjelölt területét és az ott álló épületet (a bérlet tárgyát képező épület és a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt terület a továbbiakban együtt: Ingatlan)**Ft/hó, azazforint/hó bérleti díj ellenében. Bérlő a bérleti díjat számla ellenében, minden hónap 15. napjáig köteles átutalással megfizetni Bérlőszámú számlájára.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj mértékének a meghatározásáraértékbecslés alapján került sor.

Bérlő a bérleti díjon felül köteles a közüzemi költségek viselésére.

- 5) Szerződő felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) l) pontja szerint mentes az általános forgalmi adó alól az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ÁFA törvény 142.§ (1) bekezdés (1) pontja szerint az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti: a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontja alá tartozó termékértékesítés esetében, ha az értékesítő adóalany élt a 88. §-ban említett választási jogával. Az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése szerint a 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy a 86. § (1) bekezdésének l) pontjában említett szolgáltatásnyújtását adókötelessé teszi. Szerződő felek kijelentik, hogy nem éltek az ÁFA tv. 88.§-ában foglaltak szerinti választás jogával a bérletet nem tették adókötelessé.
- 6) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az ingatlant kizárólag **tanulóközösség és természettudományos műhely működtetése** céljára használhatja. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő hosszú távú tervei között szerepel felmenő rendszerben bővülő általános iskola létrehozása, azonban ennek megvalósítása érdekében történő együttműködés nem képezi a jelen szerződés tárgyát.

A SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE, BIRTOKBAADÁS

- 7) Figyelemmel arra, hogy a jelen szerződés 1. pontjában rögzített ingatlan tulajdoni lapjának III/2. sorszám alatti bejegyzése szerint az ingatlant a RECOVERY INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT javára 2021. 09.30-ig bejegyzett vételi jog terheli, ezért Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatályba lépésére kizárólag akkor kerülhet sor, ha a vételi jog jogosultja ezen jogáról az ingatlan-nyilvántartásból történő törléshez előírt alakszerűségi követelményeknek megfelelő okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond és ezen jog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjeszt elő. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen szerződés hatályba lépésének napja az a nap, amely napon a vételi jog jogosultjának javára bejegyzett vételi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül.
- 8) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó az ingatlant a jelen szerződés hatályba lépését követő 10 napon belül kiürített állapotban Bérlő birtokába adja és birtokát a Bérlőre ruhazza át. A birtokbaadással egyidejűleg Szerződő felek közösen elkészített okiratba foglalt birtok átruházási jegyzőkönyvet készítenek, amelyben rögzítik az ingatlan birtokátruházás időpontjában fennálló állapotát, az ingóságokra kiterjedő leltárt, és a közüzemi mérőórák állását. A birtokbaadás időpontjában az átadott Ingatlan állapotáról fényképfelvételeket készítenek.

A SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSE

- 9) A jelen szerződés megszűnik a határozott idő lejártával.
- 10) A Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha:
 - a) Bérlő, vagy az Ingatlan a Bérlő érdekkörében használó bármely más személy az Ingatlanban kárt okoz vagy magatartása közvetlenül károkozással fenyeget;
 - b) Bérlő jogszabályból vagy a Jelen szerződésből eredő lényeges kötelezettségét megszegi;
 - c) Bérlő az Ingatlant nem, vagy nem kizárólag a jelen szerződésben rögzített tevékenység ellátása céljából használja;
- 11) Bérlő tudomásul veszi, hogy a Jelen szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az Ingatlan hasznosításában, üzemeltetésében részt vevő bármely – a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a Jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás a Bérbeadót megillető azonnali hatályú felmondási ok.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely okból történő felmondását, más módon történő megszűnését Bérlő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, semmilyen további igényt, jogot nem érvényesít a Bérbeadóval szemben (ide értve az általa esetlegesen az Ingatlan vonatkozásában végzett beruházás megtérítésének kérdését is) arról kifejezetten lemond.
- 12) Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Jelen szerződés megszűnik, köteles a Jelen szerződés megszűnését követő 30 napon belül az Ingatlant Bérbeadó birtokába visszaadni és birtokát Bérbeadóra átruházni.
- 13) Bérlő – a Jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén – nem jogosult csereingatlanra.
- 14) A Jelen szerződés megszűnésének napján Bérlő köteles az Ingatlant kiürítve, a birtok-átruházási jegyzőkönyv részét képező leltárban foglalt berendezésekkel – átadás – átvételi jegyzőkönyvvel – a Bérbeadónak a Birtok-átruházási Jegyzőkönyvben rögzített állapotnál nem rosszabb állapotban birtokba visszaadni.
- 15) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő a Jelen szerződés bármely okból történő megszűnését követően nem hajlandó az Ingatlan birtokát a Bérbeadóra átruházni és azt tovább használja, a Jelen szerződés megszűnése napjától köteles 50.000,- Ft+ÁFA összegű használati díjat fizetni naponta,

továbbá Bérllt terheli az ezen időszakra jutó valamennyi közüzemi és egyéb költség, melyet számla ellenében 15 napon belül köteles kiegyenlíteni.

KÖLTSÉGVISELÉS SZABÁLYAI

- 16) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi díjak elszámolása tekintetében az elszámolási időszak egy naptári hónap. A közüzemi mérőórák Bérlló nevére történő átírására nem kerül sor. Amennyiben Bérlló fizetési kötelezettségével késedelembe esik, köteles a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mérték szerinti összegét késedelmi kamat jogcímen Bérbeadó részére megfizetni. A Felek kifejezetten megállapodnak továbbá abban, hogy Bérlló fizetési késedelme esetén, a késedelmi kamaton túl köteles a Bérbeadónak a követelése behajtásával kapcsolatos költségei fedezésére negyven eurónak megfelelő – a Magyar Nemzeti Bank késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőnapján érvényes hivatalos deviza-árfolyama alapján meghatározott – forintösszeget is megfizetni.

FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 17) Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlanban Bérlló tanulóközösség és természettudományos műhely működéséhez szükséges átalakítást, felújítást, építést igénylő beruházási munkálatokat (továbbiakban: beruházás) végezzen olyan módon, hogy az ingatlan emeleti részén 4 csoportszoba, egy közös helyiség és kettő kisebb szoba kerüljön kialakításra jelen szerződésben foglaltak szerint.
- 18) Bérlló kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásáról számítottnapon belül saját költségére, tulajdoni igény, megtérítési és minden egyéb igény nélkül az alábbi beruházási munkálatokat végzi el a saját költségén annak érdekében, hogy a Bérlló által megjelölt tevékenység gyakorlására a gyermekek számára biztonságos, balesetmentes környezetben kerüljön sor:
- a) a jelen szerződés **1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt** területre a helyszínrajzon feltüntetett helyre.....méter hosszúságú,méter magasságú,építőanyagból épült **tömör kerítést** és a bérlet tárgyát képező ingatlan elkülönített használatát biztosító **zárható kaput** helyez el, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan közvetlen szomszédjában lovarda üzemel, amelyre tekintettel biztosítani kell azt, hogy a gyermekek és a lovak között fizikai kontaktus ne alakulhasson ki, továbbá az ingatlanrészén mocsaras lúp és tó helyezkedik el, amelyre tekintettel biztosítani kell azt, hogy a Bérlló által használt területrész és a mocsaras, lápos rész valamint a tó, egymástól fizikailag biztonságos módon elhatárolásra kerüljön, azt a gyermekek megközelíteni ne tudják.
 - b) Bérlló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan megközelítésének biztosítására a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt területenanyagból készült kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas **utat ésdb parkolót alakít ki**,
 - c) Bérbeadó tájékoztatja a Bérllt, hogy az ingatlan fűtési rendszere (ideértve a kazán és a fűtőtesteket is) évek óta üzemképtelen állapotú, ezért Bérlló kötelezettséget vállal arra, hogy a gázművek műszaki ellenőrzési osztályán műszaki-biztonsági felülvizsgálati eljárást indít, amelynek során a műszaki ellenőrzési osztály ellenőrzi a fűtési rendszert, nyomáspróbára kerül sor és tanúsítványt állít ki a fűtési rendszer üzembiztos működéséről. Amennyiben a felülvizsgálat hibát talál, ez esetben Bérlló vállalja a **fűtési rendszer korszerűsítését** (ideértve esetlegesen kazán javítását, vagy új kazán megvásárlását, fűtőtestek és egyéb fűtési szerelvények cseréjét) olyan mértékben és módon, hogy az a műszaki előírásoknak, szabványoknak megfeleljen. A fűtési rendszer üzembe helyezésre csak a gázművek írásbeli engedélye alapján kerülhet sor. Bérbeadó tájékoztatja a Bérllt, hogy a jelenlegi fűtési rendszer nem alkalmas az épület alsó és felső szintjének külön-külön történő fűtésére, Bérlló kijelenti, hogy az épület teljes fűtésével felmerülő költségeket viselését vállalja.
 - d) Bérlló kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés **2. sz. mellékletét képező műszaki tartalomnak** megfelelően átalakítja az ingatlan emeletére vezető **fém lépcsőszerkezetet** olyan módon, hogy az a gyermekek balesetmentes, biztonságos közlekedésére alkalmas legyen.

- e) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan emeleti részén két új WC és mosdó helyiséget alakít ki és csatlakoztatja azt a meglévő csatornarendszerhez.
 - f) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan földszinti részén tartós szerkezeti elemekből (tégla vagy gipszkarton anyagból) térelválasztót létesít abból a célból, hogy a gyermekek elől az épület földszinti részének a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező az épület belső megjelenítését ábrázoló vázlaton megjelölt része (szervízcsarnok rész) elkülöníthető és biztonságosan elzárható legyen.
 - g) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan emeleti helyiségeit felújítja, javítja a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben (a beázások, a padlóburkolat javítására, festésre és mázolásra kerül sor)
 - h) Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt arról, hogy az ingatlan kizárólag gáz közművel rendelkezik, míg a villany, víz, csatorna és internet elérést biztosító közműellátás jelenleg ahrs. alatti ingatlanon keresztül biztosított. Ezen közművek igénybevételének feltétele, hogy Bérló külön okiratban szerződést kössön ahrs. alatti ingatlan tulajdonosával olyan tartalommal, amely szerződésben ahrs. alatti ingatlan tulajdonosa biztosítja a Bérló részére az ingatlan jelen szerződésben megjelölt tevékenység gyakorlásához szükséges víz, villany, csatorna és internet kábel használatát. Ezen közművek igénybevételének lehetőségéért Bérbeadó felelősséget nem vállal, figyelemmel arra, hogy azok rendelkezésre állására ráhatással nem rendelkezik.
 - i) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy beszerzi a tűzoltóság, katasztrófavédelmi hatóság engedélyét a jelen ingatlanok a Bérló által folytatni kívánt tevékenység gyakorlására vonatkozóan, figyelemmel arra, hogy az ingatlan használatba vételére irányuló eljárásban a használatbavételi engedély a Bérló által megjelölt céltól eltérő használatra irányult. Ezen engedély beszerzésének a célja annak biztosítása, hogy tűz- vagy egyéb katasztrófaeset esetén a gyermekek épületből történő biztonságos távozása és a kármentesítés a jogszabályi előírások szerint biztosítható legyen.
 - j) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan udvarán elhelyezkedő fenyvesben található fák vonatkozásában a balesetveszélyes és beteg fák kivágatásáról és pótlásáról minősített favizsgáló szakértővel szakértői véleményt készített, amely szakvéleményben foglaltak alapján a balesetveszélyes fák kivágatásáról, gallyazásáról és szükség szerint fa pótlásról gondoskodik, figyelemmel arra is, hogy az elmúlt időszak szélsőséges időjárási viszonyai miatt a területen bekövetkezett káreseményekre tekintettel kiemelt figyelmet szükséges fordítani ezen fák állapotából adódó baleseti forrás megelőzése, elkerülése érdekében.
- 19) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérló a fenti munkálatokról köteles beárazott műszaki kiviteli tervet készíttetni és azt a kivitelezés megkezdése előtt Bérbeadó részére jóváhagyás céljából átadni. Bérló a kivitelezést ezen beárazott műszaki, kiviteli terv Bérbeadó által történő írásbeli jóváhagyását követően kezdheti meg. Ezen írásbeli jóváhagyás részét képezi annak Bérbeadó által, egyoldalú jognyilatkozattal történő megjelölése, hogy a Bérbeadó mely munkálatokat tekinti olyannak, amelyet értéknövelő beruhásként elismer (beszámításra alkalmas beruházási munkák) és amellyel szemben a bérleti díj beszámítására kerülhet sor figyelemmel arra is, hogy a tervezett beruházási munkák egy része kifejezetten a Bérló által folytatni kívánt tevékenység céljából kerül kivitelezésre annak gyakorlati haszna Bérbeadó szempontjából nincsen. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadónak a beszámításra alkalmas beruházási munkákra vonatkozó egyoldalú jognyilatkozatát nem vitatja.
- 20) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérló az ingatlanban az általa folytatni kívánt tevékenységet csak a jelen szerződésben rögzített valamennyi beruházás befejezését és annak Bérbeadó által történő átvételét követően kezdheti meg, figyelemmel arra, hogy ezen munkálatok részben a rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlenek, részben pedig a gyermekek védelme érdekében szükséges balesetvédelmi és biztonsági feltételek teljesülését szolgálják.
- 21) Bérló a fentiekben felsorolt, a tevékenység gyakorlásának feltételül szabott beruházás befejezését követően köteles a munkálatokat Bérbeadó részére készre jelenti és a beruházás számláit Bérbeadó részére átadni. Bérbeadó a beruházás befejezését műszaki ellenőr bevonásával ellenőrzi, majd a műszaki ellenőr által kiállított teljesítésigazolás alapján megállapítja a megvalósult beruházás ellenértékét. (továbbiakban: Bérló által történő átvétel) Amennyiben Bérló az általa elvégzett munkák ellenértékének Bérbeadó által meghatározott értékével nem ért egyet, felek közös költségen megbízott igazságügyi

szakértő bevonásával határozzák meg az elvégzett munkák ellenértékét és kötelezettséget vállalnak annak kölcsönös elfogadására.¹

- 22) Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a Bérló által elvégzett beszámításra alkalmas beruházási munkák ellenértékét havonta, a Bérló által fizetendő bérleti díj mértékéig beszámítják.
- 23) Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérló az általa megvalósított értéknövelő beruházás addig be nem számított értékére semmilyen jogcímen nem jogosult, tulajdoni igényéről, elszámolási vagy egyéb igényéről a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond.
- 24) Bérló az Ingatlant rendeltetésszerűen, a tevékenység gyakorlására vonatkozó valamennyi hatósági és egyéb engedély birtokában, annak betartásával használhatja, viseli az Ingatlan használatával kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, továbbá felelős minden kárért, amelyet Bérló, vagy a Bérló érdekkörében az Ingatlant használó bármely személy okoz akár a Bérbeadónak, akár harmadik személynek.
- 25) Bérló Jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik arról és kötelezettséget vállal arra, hogy Jelen szerződés hatályának fennállása alatt az Ingatlanban környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat.
- 26) Bérló köteles az ingatlanra vagyont biztosítási szerződést kötni és azt a jelen szerződés időtartama alatt folyamatosan fenntartani.
- 27) Bérló az Ingatlan használata során köteles betartani a hatályos jogszabályokat és előírásokat, különösen az építési, környezet-, munka- és tűzvédelmi, köztisztasági, közegészségügyi, és egyéb vonatkozó előírásokat. Ezen szabályok megszegéséből eredő károkért kizárólag Bérló felel.
- 28) Bérló kijelenti, hogy átlátható szervezetnek minősül.
- 29) Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt arról, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a Göd 6322/6 hrsz-ú Ingatlan országos jelentőségű védett természetvédelmi terület – ex lege lép – az ingatlan 2160 m² területére vonatkozóan (bejegyző határozat: 40423/2013.11.13.), melyre tekintettel Bérló köteles a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján eljárni és viseli az ezen jogszabályok megszegésével akár a Bérlőnek, akár harmadik személynek okozott teljes kárt.
- 30) Bérló köteles az Ingatlan értékét megőrizni, állagának megóvásáról, fenntartásáról, karbantartásáról, működtetéséről saját költségén gondoskodni. Az Ingatlan rendeltetésének, Jelen szerződésnek, valamint a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyon Bérló az elvárható gondossággal birtokolhatja, használhatja.
- 31) Bérló köteles saját költségén gondoskodni az Ingatlan karbantartásáról, az Ingatlan központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, az Ingatlan állagában, az Ingatlan berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. Az Ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek a karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje valamennyi költsége megtérítési igény nélkül a Bérlőt terheli.
- 32) Bérló köteles tűrni, hogy Bérbeadó az Ingatlan üzemeltetésének és felülvizsgálatának a Bérbeadót terhelő jogait és kötelezettségeit az Ingatlanban a szükséges mértékben megtegye, és a szükséges intézkedéseket elvégezze.
- 33) Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Jelen szerződésben foglaltakra az Ingatlanra fordított egyéb költségek tekintetében a Ptk. 6:358. § (6) bekezdés szerinti megbízás nélküli ügyvitel szabályait nem alkalmazzák.

BERUHÁZÁS ELSZÁMOLÁSA

- 34) Bérló elismeri, hogy a szerződés bármely okból történő megszűnése, megszüntetése esetén az általa végrehajtott beruházások és felújítás átalakítás stb., vagyis a teljes értéknövekmény Göd Város Önkormányzat tulajdonát képezi, azok ellenértékére, felszerelésük, beépítésük költségeire nem tart igényt, és kötelezettséget vállal ezeknek az Ingatlanban hagyására annak – bármilyen okból történő – elhagyása esetén. A Felek kifejezetten kijelentik, hogy Bérló által végrehajtott változtatásokra nem alkalmazhatók a ráépítés szabályai.

¹ A megvalósult beruházás pénzben kifejezett értékének a meghatározása azért szükséges, mert ezen összeggel szemben kerül majd sor a bérleti díj beszámítására, így a beruházás értékének a meghatározása elkerülhetetlen. A számviteli törvény bruttó elszámolás elvének betartása miatt a bérleti díjról havonta számla kiállítása szükséges.

- 35) Bérló kijelenti, hogy bérlet tárgyát képező ingatlan és annak valamennyi helyiségének a műszaki állapotát ismeri, a rendeltetészerű használathoz szükséges felújítási, korszerűsítési munkálatok elvégzését vállalja a jelen szerződésben rögzített szabályok betartásával. Bérló tudomásul veszi, hogy az Ingatlanból kibontott, valamint kibontandó valamennyi anyag Göd Város Önkormányzat tulajdonát képezi, Bérló azzal rendelkezni nem jogosult.
- 36) Bérló Jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a vonatkozó jogszabályban előírt beszámolási, nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségeit teljesíti és a Jelen szerződéssel részére átengedett nemzeti vagyont a Jelen szerződés előírásainak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 37) Bérló az Ingatlant harmadik személy használatába nem adhatja, bérleti jogát nem ruházhatja át.
- 38) Az Ingatlan használata nem zavarhatja a környezetében lakók nyugalma. Az Bérló köteles megtenni minden olyan intézkedést, amely a közrend, köznyugalom védelme érdekében szükséges.

EGYÉB RENDELKEZÉSK

- 39) Szerződő felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet 3.§ (4) bekezdésére tekintettel rögzítik, hogy ingatlan vonatkozásában tanúsítványt kell készíteni, azonban az Ingatlanon tervezett beruházásra tekintettel a tanúsítvány készítését a jelen ügylet kapcsán mellőzik.
- 40) Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. a.) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, erre való tekintettel, az Nvtv. 11.§ (10) bekezdésében foglaltak alapján, jogosult a Jelen szerződés megkötésére.
- 41) Bérló kijelenti, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. §-a szerinti köztartozásmentes adózói adatbázis alapján köztartozásmentes adózónak minősül,
- 42) Bérló tudomással bír arról, hogy amennyiben vele szemben valamely kizáró ok a Jelen szerződés időtartama alatt merül fel, köteles arról haladéktalanul, írásban értesíteni a Bérbeadót.
- 43) Felek megállapodnak, hogy Jelen szerződést csak írásban, Jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják, a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő módosítás lehetőségét kizárják.

Kapcsolattartó Bérbeadó részéről:

Név:

Telefonos elérhetőség: +.....

E-mail cím: _

Kapcsolattartó Bérló részéről:

Név:

Telefonos elérhetőség: +

E-mail cím:

- 44) Amennyiben a kapcsolattartásra kijelölt személyében változás következik be, úgy a Felek az új kapcsolattartó személyről haladéktalanul írásban, tértivevényes levélben tájékoztatják egymást és a változás nem igényli Jelen szerződés módosítását.
- 45) A Felek rögzítik, hogy a Jelen szerződéssel kapcsolatos dokumentumok kézbesítésére az alábbi vélelmet alkalmazzák: A Jelen szerződéssel kapcsolatos postai küldeményeket kézbesítettnek kell tekinteni a kapcsolattartók nevére és címére megfelelően címzett, elsőbbségi küldeményként igazolt módon postára adott postai küldemény postára adását követő 5. munkanapon.
- 46) Felek rögzítik, hogy a Jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
- 47) Felek rögzítik továbbá, hogy a Jelen szerződés együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a Jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról,

közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködők, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

- 48) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a Jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnak szükséges.
- 49) A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései irányadóak.
- 50) Bérbeadó kijelenti, hogy asz. Ök. rendeleténeksz. szakasza alapján az Ingatlan forgalomképes vagyron besorolással rendelkezik, így a jelen szerződés megkötésének akadálya nincs.
- 51) A jelen szerződés Göd Város Önkormányzatán Képviselő-testületének/2021.sz. Kt. határozata hagyta jóvá, egyben felhatalmazta a Polgármestert annak aláírására.
- 52) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben minden nyilatkozatot, egyéb közlést a szerződő felek egymás között írásban az alábbi címekre teljesítenek:
Bérbeadó levelezési címe: 2131 Göd, Pesti út 81
Bérlő levelezési címe: 2132 Göd, Hernád köz 2.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat, amelyeket tértivevényes könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény tértivevénye „nem kereste” az „átvételt megtagadta”, „ismeretlen”, vagy „ismeretlen helyre költözött” postai jelzéssel érkezik vissza, és a kézbesítési cím megváltoztatásáról az érintett fél a másik felet előzetesen nem tájékoztatta; mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától számított ötödik munkanapon, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon, ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszeri megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. A szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címen, e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés szerinti bérleti szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/ képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó szerződő fél nem hivatkozhat.

- 53) Bérlő vállalja, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg közjegyzői okiratba foglalt kiköltözésre vonatkozó egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz. A közjegyzői okirat Jelen szerződés 4. sz. elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 4 példányban írják alá, melyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány pedig Bérlőt illeti meg.

Mellékletek:

- 1.sz. melléklet területhasználati vázrajz
2. sz. melléklet Beruházások műszaki tartalma
3. sz. melléklete Épület belső területének vázlata
4.sz. melléklet közjegyzői okiratba foglalt kiköltözésre vonatkozó közjegyzői nyilatkozat

Göd, 2021.hó.....nap.

Göd Város Önkormányzata
képviselőtében Balogh Csaba Polgármester
Bérbeadó

Gödi Tanulókör Egyesület képviselőtében
Surmann Dóra Elnök
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyző

Kovács Krisztina
Pénzügyi Osztályvezető

Jogi ellenjegyző:

Dr. Kármán Gábor
aljegyző

Engedélyek beszerzése szakhatóságoktól

Szakhatóságok bevonása szükséges az építési engedélyezési eljárásánál.

A szakhatóságok részéről minden esetben KONKRÉT TERV EGYEDI VIZSGÁLATA SZÜKSÉGES.

Dunakeszi Járási Hivatal Hatósági Osztály

Iskola működési engedély kérelmének elbírálása

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Tűzoltóság

Tűzvédelmi előírások

OTSZ 54/2014. (XII.5.) BM rendelet 54/2014. (XII.5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról és az OKF által kiadott Tűzvédelmi Műszaki Irányelv TVMI – legújabb, 5. kiadása

Előzetes információk alapján várhatóan szükséges berendezések, kialakítás:

- hő és füstelvezetés kialakítása a közös közlekedőkön, kiürítési útvonalakon
- tűzjelző berendezés kiépítése
- tűzcsap rendelkezésre állása, megfelelő kapacitással
- Vizsgálandó a kiürítési útvonalak műszaki alkalmassága (lépcső szélesség, paraméterek, nyílászárók áteresztő képessége, közlekedők méretei, stb.) függően attól, hogy milyen korosztály használja – 10 éves korig korlátozott menekülési adottságúnak tekintendő a gyermek
- Vizsgálandó a tűzoltó autóval való megközelíthetőség, megfordulás lehetősége, szükség szerint
- Vizsgálandó az akadálymentesség a megközelítés és építményben való mozgás, valamint vészhelyzet esetén a mentés feltételeinek biztosításával

Pest Megyei Kormányhivatal Ütügyi Osztály

- Vizsgálandó a megközelítés és a parkolók kialakítása. Valamint az iskola és lovarda funkciók esetlegesen szükséges elválasztott megközelítés útügyi kialakítási megoldása.
- Vizsgálandó a telket megközelítő út előírása, pl. kétirányú forgalom, 1,5 – 2 m széles, elválasztott felületű járda, vízelvezetés, min. közterületi telek- szélesség szükségessége.

Közterületi megközelítés, építési telek státusz, min. 3 m széles közúti kapcsolat építési engedélyezési szempontból megfelelő.

- **Bekötő út (6317 hrsz közterület) és belső közlekedés úttervezői szempontú kialakítási javaslata:**
- Burkolt útfelület, 6 m szélességben- kétirányú közlekedéshez, kétoldali járdával, vízelvezetéssel, közvilágítással, elválasztó növényssávval. Szükséges úttelek (szabályozási) szélesség: 12 m. (jelenlegi közterületi telekszélesség: 9 m.)
- Javasolt a 6316 hrsz szomszédos terület egy sávjának közterületté alakítása, a területrész megvásárlásával, a szükséges szabályozási szélesség érdekében.
- Az eltérő funkciók, oktatási és lovarda rész önálló megközelítéssel alakítandók ki, önállóan használható belső parkolóval és belső közlekedéssel. Gazdasági jellegű bejárat egyértelműen különüljön el az iskola személybejáratától, belső forgalmától.

ÁNTSZ Váci Járási Népegészségügyi Intézet

- Vizsgálandó az iskola és lovarda funkciók elválasztása, a bejáratok mentén
- Vizsgálandó az iskola és lovarda területének fizikai elválasztása

- Iskola épületének teljeskörű megfelelési vizsgálata (pl. vizesblokkok, szükséges funkciók)

NÉBIH Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal és Állategészségügyi Hivatal

- Vizsgálandó a tervezett melegítőkonyha működése, étkezés feltételei
- Vizsgálandó a lovarda közelség kezelése, esetleges trágyakezelés, közlekedés, elválasztó sáv, védőterület kérdése

Akadálymentességi előírások vizsgálata

Építési előírások az építmény kialakítására vonatkozóan:

Iskola szabvány: Oktatási Intézmények Tervezési előírásai 2. rész: általános iskolák MSZ 24203-2 - *csatolva*

Telepítési előírások kiemelten a jelen helyzet tükrében:

- Az iskola közterület felőli megközelítését és a bejáratait el kell különíteni.
- Játszó- pihenő terület nagysága legalább 3 m²/fő legyen,
- A telken csak pedagógiai célú állattartás engedhető meg.
- Tantermet és szaktantermet nem szabad tetőtérben kialakítani.

Az egyes funkcionális egységek (termek, helyiségek) létesítési előírásait a szabvány részletesen tartalmazza.

OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

- 88.§ (3) bevilágítás

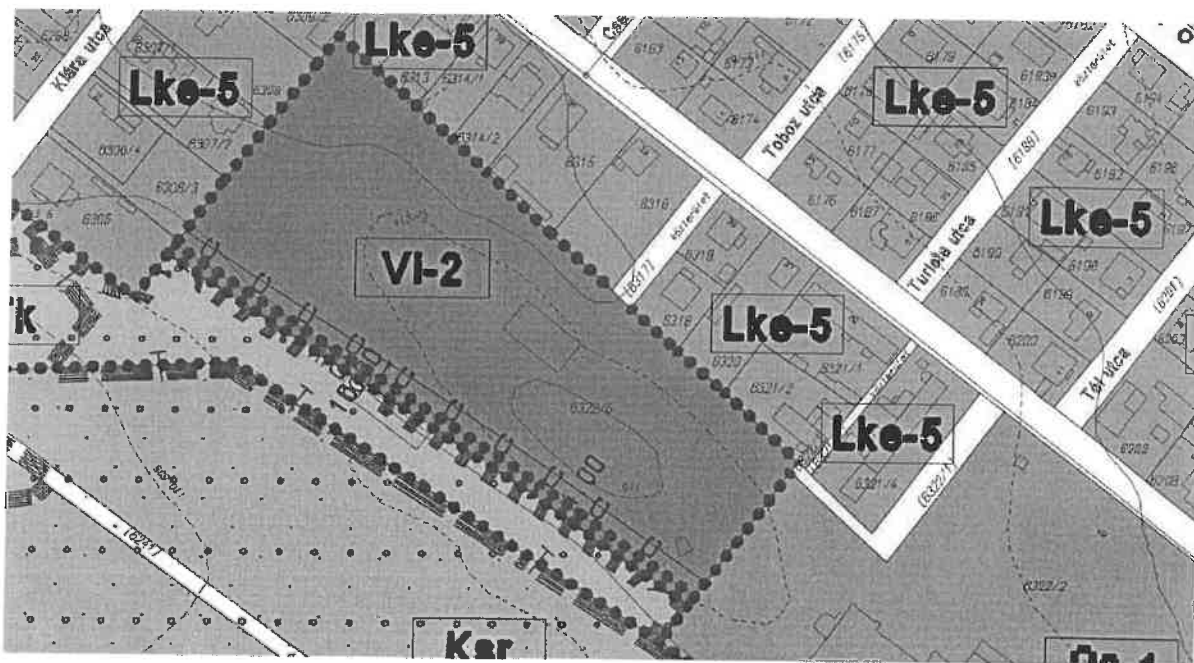
A közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya

a) nevelő-oktató helyiségben legalább 1:6-od legyen.

- parkolás 4. sz. melléklet alapján 10 db parkolóhely szükséges
- Belmagasság min. 3,0 m

HÉSZ:

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról



76. § (1) A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

77. § (1) * A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- e) szálláshely
- f) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás
- g) a létesítmények működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények

HÉSZ szerint az oktatási funkció megengedett.

TKR:

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

Általános településképi követelmények a TKR-ben részletesen.

Vegyes övezetekre vonatkozó előírások:

25. § (1) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve a Vt-1, Vt-3, Vt-4, valamint a Vt-9 építési övezetekben, azonban az épület arányaiban a szélesség és hossz aránya 1:3 betartandó.

(2) Az elhelyezésre kerülő épületek fő méreteinek a meghatározásakor a szomszédos épületek szélességére, magasságára, geometriai formájára, arányaira tekintettel kell lenni.

(3) Az övezetekben az épületek csak magastetősek lehetnek, a tető hajlásszöge 20-45 fok közötti lehet, kivéve a Vt 9 építési övezetet, a szomszédos beépítéshez igazodva. Az épületek tető héjalásánál, a hullámlemez, vagy hullámprofilú tetőhéjalás használata tilos.

(5) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

Fenti előírásoknak megfeleltethető a tervezett kialakítás

Kerítés létesítésére vonatkozó egyes előírások:

17. §

(5) A kerítések magassága legfeljebb 1,8 m lehet, a nem homlokvonali kerítések legalább 50%-os áttörtséggel készülhetnek.

(6) A külön használatú telekrészeket csak nem tömör, átlátszó kerítéssel, (rács, drótfonat) vagy élő-sövénnyel szabad elválasztani.

(11) A város belterületén a kerítések anyaga csak természetes anyagú kő, fa, téglá, kovácsolt vas lehet, a lábazat maximum 80 cm lehet, a kerítésnek minimum 50 %-ban áttörtnnek kell lennie.

Kerítés létesítésére vonatkozó további részletes előírásokat a TKR tartalmazza.

07126 | 2021 JÚL 13. 173-

Polgármesteri Hivatal, Göd	
Érkezett:	2021 JÚL 13.
Szám:	09/393-9/2021
Előadó:	J.A.

Címzett:

Tóth János jegyző

Göd Város Önkormányzata

2131 Pesti út 81.

Kérelmező:

Gödi Tanulókör Egyesület

Székhely: 2131 Göd Hernád köz 2.

Adószám: 18912274-1-13

Képv: Surmann Dóra elnök

E-mail: formabontoiskola@gmail.com

Kapcsolattartó személy: Dégi Júlia, elnökségi tag

Kapcsolattartó telefonszáma: +36 30 2128534

Tárgy:

Kérelem a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található gazdasági épület emeletének bérlésére - főépítési egyeztetés alapján pontosított információk

Előzmények:

263/2020 (VIII. 11.) Ök. határozat

9/393-2/2021 feljegyzés

2021.05.18. kérelem

2021.05.26. kérelem

képviselő-testületi döntés: 2021. 06. 28. 11.napirendi pont

2021.06.30. kérelem

KÉRELEM

Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott, **Gödi Tanulókör Egyesület** (székhely: 2131 Göd, Hernád köz 2., adószám: 18912274-1-13, képv.: Surmann Dóra, elnök) mint a Formabontó Tanulóközösség fenntartója, a 2021. 06. 28-i képviselő-testületi ülés 11. napirendi pontjában született döntés alapján jelen levelünkben kérelmezzük,

hogy 2021. augusztusától felújítást követően oktatási célokra *használatba vehessük* a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található, 12 éve használaton kívüli, korábban a Golf Hotel szerviz épületenként funkcionáló épület tetőterét legalább 1 év időtartamra.

Az épület tetőterében 2021. szeptemberétől tanulóközösség és természettudományos műhely működtetését tervezzük. Hosszabb távú terveink között szerepel felmenő rendszerben bővülő általános iskola létrehozása a helyszínen, amelyről 2020. júniusa óta folynak előkészítő munkák és egyeztetések az önkormányzattal. Ezen fejlesztési koncepció előzményeket is magában foglaló összefoglalása külön kérelem tárgyát képezi.

Az előzményként megjelölt 2021. 06. 30-i hasonló tartalmú kérelmünk beadását követően történt főépítési és egyéb adminisztratív egyeztetések tükrében kiegészítettük és pontosítottuk a használatba vételre vonatkozó javaslatunkat. Jelen kérelem az előzővel egységes szerkezetben a kiegészítéseket is tartalmazza (dőlt betűvel kiemelve), így kérjük, hogy a 2021. 06. 30-i helyett ezt vegyék alapul a képviselő-testületi előterjesztés előkészítésekor.

Indoklás:

2017 óta működő tanulóközösségünk alsó tagozatos, korábban magántanuló, jelenleg egyéni munkarendben tanuló gyermekek számára biztosít egyénre szabott, nappali iskola jellegű ellátást, illetve ezen felül számos környékbeli gyermeknek kínál iskolán kívüli természettudományos szakköröket. A tanulóközösség civil közösségként a város életébe is egyre jobban bekapcsolódott és évről évre bővült, mind gyermek-, mind pedagóguslétszámban, mind szolgáltatásokban és a közösségi tevékenységekben. A közösség növekedésének üteme és iránya miatt már 2020-ban nyilvánvalóvá vált, hogy 2021. szeptemberétől a korábban bérelt épület méretei, lehetőségei már nem felelnek meg a céljainknak. A szervizépület gyermekek számára ideális környezetben, VI-6 besorolású vegyes intézményi építési övezetben helyezkedik el és megfelelő átalakítások után alkalmas lehet akár iskolaépületnek is. Emiatt kezdeményeztünk több, mint egy évvel ezelőtt tárgyalásokat az önkormányzattal a szervizépület iskolaépületként történő hasznosításáról. Sajnos az egyeztetések a hosszú távú fejlesztési koncepcióról számos nehézség miatt elhúzódtak. Emellett korábban bérelt épületünk eladásra került, 2021. június 30-i nappal kiköltöztünk. Ahhoz, hogy tanulóközösségként a jelenlegi 4 osztályunk - összesen 27 gyermek - számára 2021-2022-es tanévben az eddigi színvonalon tudjuk biztosítani az oktatást, szükségünk van egy nagy kerttel rendelkező legalább 200 négyzetméteres épületre amelyben kialakítható 4 csoportszoba, 1 közös helyiség és legalább 2 kisebb szoba. Ezen kritériumoknak érdemi átalakítás nélkül, minimális felújítás után tökéletesen megfelel a szervizépület emelete. Amellett, hogy az épületrész használatba vétele megoldja jelenlegi égető hely problémánkat, a város számára is előnyös, hiszen egy 12 éve használaton kívül lévő, leromlott állapotú épület felújításra kerül, újra funkciót kap és karbantartási

költségek helyett bevételt termel. Ezen felül a tervezett természettudományos műhely a környékbeli oktatási-nevelési intézmények (óvodák, általános és középiskolák) számára kihelyezett természettudományos kísérleteket tartalmazó foglalkozásokat, a természettudományok és a környezetvédelem iránti érzékenyítő, érdeklődést felkeltő ismeretterjesztő programokat nyújthat. Ezáltal nem csak a térség óvodai és iskolai oktatási szolgáltatásait bővíti, de kiváló lehetőséget biztosít a középiskolások számára közösségi szolgálat keretében megismerkedni a természettudományokkal.

Az épületrész hasznosításának részletes leírása:

1. Területhasználat

a. Telekhasználat

A kérelmezett épületrész használatba vételi konstrukció esetén a 6322/6 hrsz-ú telken három funkció működne egymás mellett: lovarda, TESZ raktár, tanulóközösség. A tervezett funkciómegosztást a mellékelt E-00 számú helyszínrajz tartalmazza.

A Kádár utca felőli közterületi bejáratot a tanulóközösség a TESZ-szel és a lovardával együtt használja, saját területét a helyszínrajzon jelölt meglévő, közös használatú úton közelíti meg. A meglévő parkolóhelyek (21 db) száma elegendő az egymás melletti funkciók számára, a különböző funkciókhoz rendelt parkolóhelyek térben jól elkülönülnek. A jelenleg 27 fős tanulóközösség parkolóhely szükségletét speciális törvény nem szabályozza. A szervizépület hosszabb távon tervezett 4 tantermes, legfeljebb 72 tanulót befogadó iskolává alakítása esetén a jogszabály 10 parkolóhely biztosítását írja elő. A javasolt használati megosztás ennek is megfelel. A főépítész javaslata szerint tisztázni szükséges - a lovarda használati megállapodását vizsgálva - az esetleges parkolót és közlekedő utat érintő feltételeket, egyéb területhasználati szempontokat.

A tanulóközösség által használt játszóudvarként használt lekerített telekrész (szürke színnel jelölve) a tervek szerint a telek közepén, a szervizépület mögött helyezkedne el. Tervezett mérete 1530 m², ami még a maximális 72 fős létszámú 4 tantermes iskola működése esetén is 20,25 m²/fő, ami jóval meghaladja az előírást (3 m²/fő). A játszóudvar a közterületi bejárat, illetve az épület felől gyalogosan közelíthető meg a jelölt kapun keresztül az épület keleti oldala mellett elhaladva. A gyerekek által használt közlekedési útvonal a szervizépület és a játszóudvar között fizikailag is teljesen le lesz választva minden egyéb funkciótól, forgalomtól. A parkolóban és a közös használatú telekrészekben kisgyermek csak felnőtt kíséretében közlekedhet (a közúti szabályozáshoz hasonlóan).

b. Épülethasználat

Jelenleg a Gödi Településellátó Szervezet raktárként használja a szervizépületet. A tanulóközösség a teljes tetőteret használná az F-02 számú mellékletben feltüntetett helyiség funkciókkal. Az épületrész megközelítése, könnyű használhatósága miatt szükséges közös használatú részek (sárga színnel) és megközelítési útvonalak az F-01 számú földszinti alaprajzon feltüntetésre kerültek.

5. Kockázatvállalás

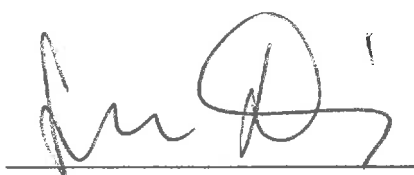
Az Egyesület tudomással bír arról, hogy a nevezett ingatlanra vonatkozóan a Recovery Zrt. részére 2021. szeptember 30-ig fennálló vételi opciója van bejegyezve, a vételi opció alapításáról szóló szerződésbe betekintést kaptunk, tartalmát ismerjük. A vételi opció létezése önmagában nem zárja ki sem az épület bérbeadását, sem állagmegóvási, karbantartási munkák elvégzését. Tudomással bírnunk arról, hogy az opció érvényesítése esetén az előtte megkötött bérleti szerződés megszűnhet és Göd Város Önkormányzata semmilyen biztosítékot nem adhat az ingatlan fejlesztésére addig elköltött összeg visszafizetésére. Mérlegeltük a vételi opció megszűnését követő, jogilag lényegesen egyszerűbb és kisebb kockázattal járó szerződéskötés lehetőségét, ám ez a Tanulókörösségbe járó gyerekek és családjaik életében aránytalanul nagy bizonytalanságot és kellemetlenséget okozna. Ezek alapján a fenti kockázatok ismeretében és mellett is az Egyesület oktatási célra használatba kívánja venni az ingatlant 2021. szeptember 1-től és a beköltözéshez feltétlenül szükséges felújítási munkálatokat 2021. augusztus 1-31. között el szeretné végeztetni. Az Egyesület vállalja, hogy a fentiek a bérleti szerződésben is rögzítésre és részletesen szabályozásra kerüljenek.

Kérem Jegyző Urat, hogy segítse elő a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges hivatali előkészítő munkát és tájékoztasson az ügy előrehaladásáról!

Amennyiben további információkra, egyéb dokumentumokra van szükség, szívesen állunk rendelkezésükre a fenti elérhetőségeken.

2021. július 8.

Tisztelettel,



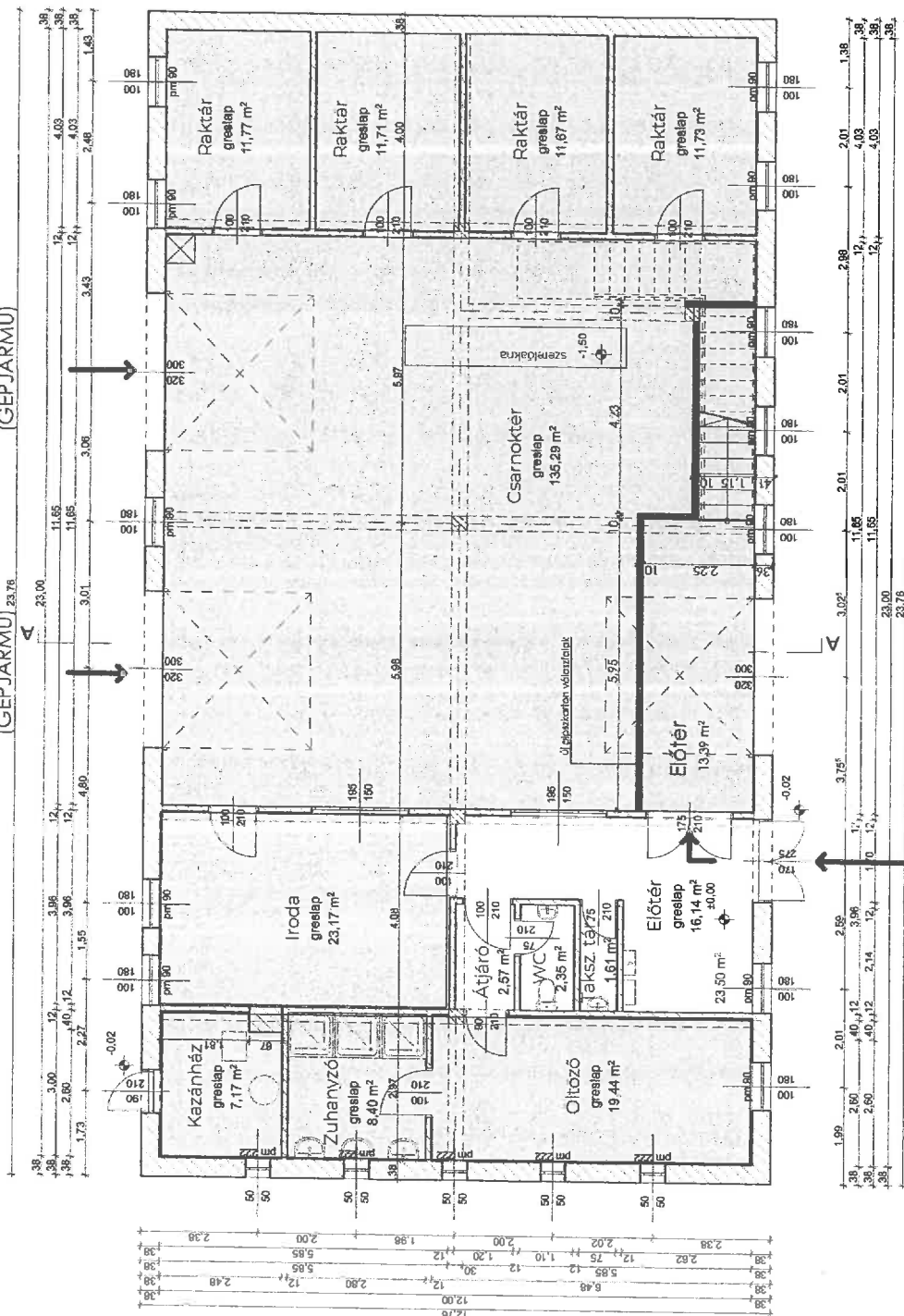
Surmann Dóra, elnök

Gödi Tanulókör Egyesület

Gödi Tanulókör Egyesület
2131 Göd, Hernád köz 2.
Adószám: 18912274-1-13

TESZ BEJÁRAT (GÉPJÁRMŰ)

TESZ BEJÁRAT (GÉPJÁRMŰ) 23,76



KÖZÖS BEJÁRAT: ISKOLA, TESZ (SZEMÉLY)

ÁTALAKÍTÁS VÁZLATA AZ ELSŐ ÉVI HASZNÁLATHOZ
TERVEZETI HASZNÁLATI MEGOSZTÁS

ISKOLA KIALAKÍTÁSA MEGLELVŐ IPARI ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSÁVAL
2132 GÖD HRSZ.: GÖD, 6322/6

GÖDI TANULÓKÖR EGYESÜLET 2132 GÖD, HERNÁD KÖZ. 2.

TÉR-ÍRÓ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT.
2600 VÁC, RÓZSA U. 19. EMAIL: EPITESZMUJHELY@TER-IRO.COM

TERVEZŐ SZABÓ ANDREA
ZSOLDOS ANNA RÓZA
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É13-1349 /MMK 13-2691

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ - MEGLELVŐ ÁLLAPOT

M 1:100

ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐK!

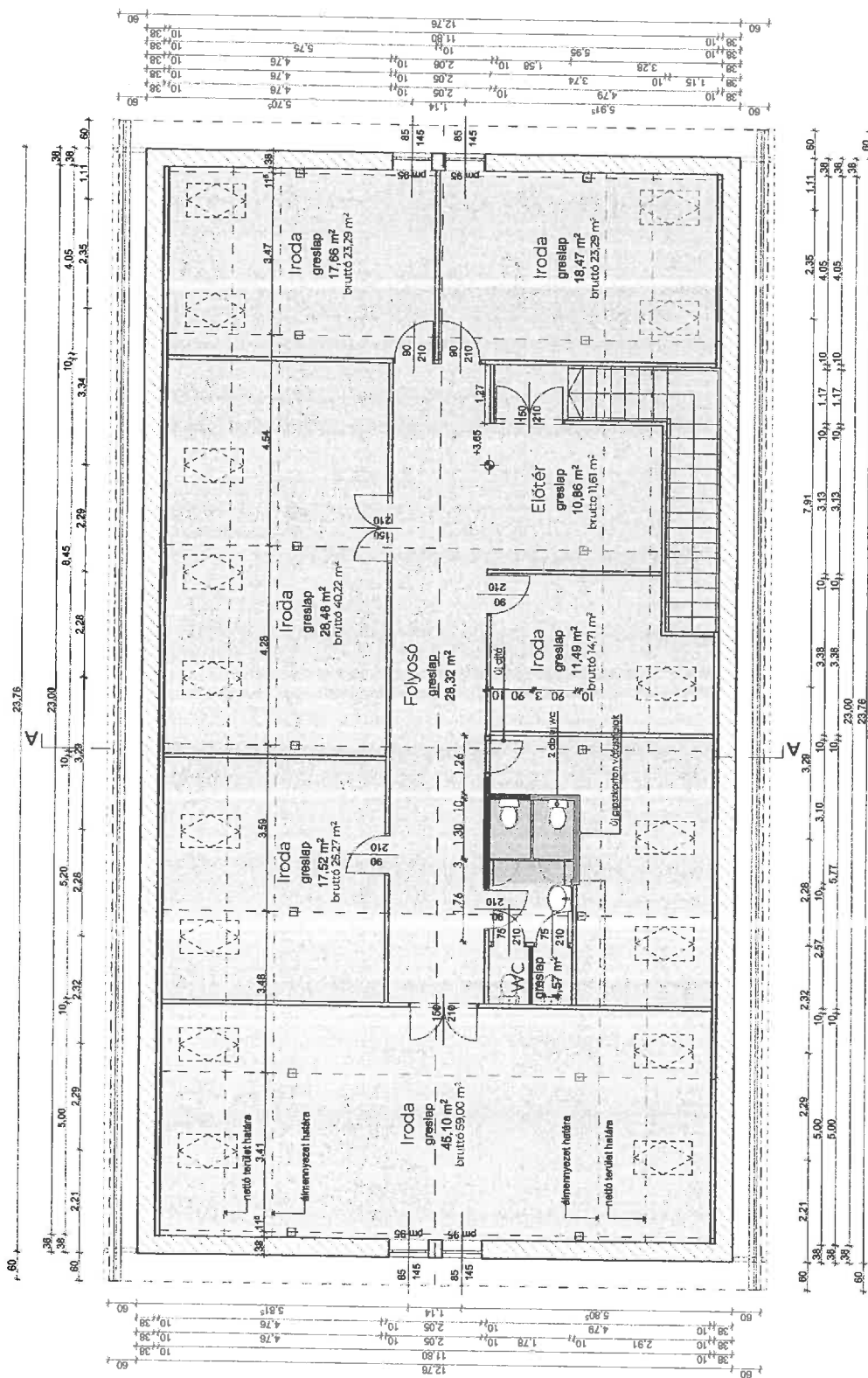
F-01

2021. FEBRUÁR

TANULÓKÖZÖSSÉG HASZNÁLATÁBAN: 13,39 M²

TESZ HASZNÁLATÁBAN

KÖZÖS HASZNÁLATBAN



ÁTALAKÍTÁS VÁZLATA AZ ELSŐ ÉVI HASZNÁLATHOZ
 TERVEZETT HASZNÁLATI MEGOSZTÁS
ISKOLA KIALAKÍTÁSA MEGLEVŐ IPARI ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSÁVAL
 2132 GÖD HRSZ.: GÖD, 6322/6
 PÉNY GÖDI TANULÓKÖR EGYESÜLET 2132 GÖD, HERNÁD KÖZ 2.
 TERVEZŐ: TÉR-IRÓ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT.
 2600 VÁC, RÓZSA U. 19. EMAIL: EPITESZMUHELY@TERIRO.COM
 TERVEZŐK: SZABÓ ANDREA ZSOLDOS ANNA RÓZA
 OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
 É: 13-1349 IMMK 13-2691
TETŐSZINTI ALAPRAJZ - MEGLEVŐ ÁLLAPOT
 M 1:100
 ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
 MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRZENDŐK
 2021. FEBRUÁR

- TANULÓKÖZÖSSÉG HASZNÁLATÁBAN
- TESZ HASZNÁLATÁBAN
- KÖZÖS HASZNÁLATÁBAN

ÁTALKÍTÁS VÁZLATA AZ ELSŐ ÉVI HASZNÁLATHOZ
TERVEZETT HASZNÁLATI MEGOSZTÁS

ISKOLA KIALAKÍTÁSA MEGLÉVŐ IPARI ÉPÜLET ÁTALKÍTÁSÁVAL

2132 GÖD HRSZ.: GÖD, 6322/6

GÖDI TANULÓKÖR EGYESÜLET 2132 GÖD, HERNÁD KÖZ 2.



Tényleg Építész Műhely és Oktatói Rt.
2400 VÁC, BÓCSA U. 19. EMAIL: ERTESZMUNHELY@TERIRO.COM

SZABÓ ANDREA ZSOLDOS ANNA RÓZA ZSÓLDOS MIHÁLY
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK
É/3-1349 I. MANK 13-2681

HELYSZÍNRAJZ

E-00	
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ	M 1:1000
MÉRETEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRZÉSEIKÉI	2021. ÁPRILIS

2021. július



- TANULÓKÖZÖSSÉG HASZNÁLATÁBAN
- TESZ HASZNÁLATÁBAN
- LOVARDÁ HASZNÁLATBAN
- KÖZÖS HASZNÁLATBAN: TANULÓKÖZÖSSÉG, TESZ, LOVARDÁ

Telek helyrajzi száma:	6322/4	Építési övezeti előírások:
Telek területe:	23887,53 m ²	
Jelenlegi telek területe VI-2 övezetben:	15528,75 m ²	
Építési övezet:	VI-2	
Legnagyobb beépíthetőség	20 %	3105,75 m ²
Területszín feletti:	min. 40 %	6210,7 m ²
Kialakítandó zöldterület:	0,5	7744,37 m ²
Szintterület:	< 7,50 m	750,13 m ² / 0,048
Épületszomszág:		4,84 m

6322/6

