Ingatlan használati szerződés

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
székhelye: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.
képviseli: Kovács Péter polgármester
törzskönyvi azonosító száma: 735793
adószáma: 15735791-2-42
bankszámlaszáma: 11784009-15516006
KSH statisztikai számjele: 15735791-8411-321-01
mint Használatba adó (a továbbiakban: **Használatba adó**), valamint az

Szentmihályi Játszókert Óvoda
székhelye: 1161 Budapest, Baross utca 141.
képviseli: Sinka Mihályné igazgató
törzskönyvi azonosító száma: 681568
adószáma: 16923474-2-42
KSH statisztikai számjele: 16923474-8510-322-01
mint Használatba vevő (a továbbiakban: **Használatba vevő**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés előzménye és jogalapja

1. Használatba adó kizárólagos tulajdonát képezik jelen használati szerződés 1. számú mellékletében foglalt ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok).

2. Használatba adó a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete ..... számú határozata alapján az Ingatlanokat a Használatba vevő használatába adja.

3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) és (16) bekezdésén, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (1) bekezdésén alapul.

4. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő a Használatba adó által közfeladata ellátására alapított költségvetési szerv. Rögzítik továbbá, hogy Használatba adó Használatba vevő részére közfeladata ellátása érdekében az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján ingyenesen, határozatlan időtartamra használatba adja Használatba vevő Alapító Okiratában meghatározott, jelen szerződés 1. sz. mellékletében rögzített Ingatlanokat, melyekben Használatba vevő jelenleg is az Alapító Okiratában meghatározott közfeladatát látja el.

5. A Használatba vevő az Ingatlant az Mötv. 13. § (1) bekezdésének 6. pontjában rögzített kötelező önkormányzati közfeladat, nevezetesen az óvodai ellátás biztosítása céljából veszi használatba.

II. A szerződés tárgya

6. Felek rögzítik, hogy Használatba adó az alapítója és fenntartója Használatba vevőnek. Az Ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján per-, teher- és igénymentesek.

7. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok az Nvtv. 3. § (1) 6. pontja, valamint a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. § (4) bekezdés b) pontja alapján az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonába tartozik.

8. Felek rögzítik, hogy Használatba adó az Ingatlanokat ingyenes adja Használatba vevő részére az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján, mely szerint a nemzeti vagyon használati joga ingyenesen átengedhető a közfeladatot ellátó költségvetési szerv részére, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

9. Felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésének célja az 1. pontban körülírt Ingatlanok használatával kapcsolatos jogok és kötelezettségek rögzítése. Egyezően jelentik ki, hogy jelen ingatlan használati szerződés alapján az Ingatlanokra használati jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba nem kérik.

10. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő jelenleg is az Ingatlanok birtokában van, és viseli az Ingatlanok fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos terheket.

11. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok tulajdonjogához kötődő jogok, kötelezettségek és költségek a Használatba adót terhelik, az intézmény működtetésével kapcsolatos jogok, kötelezettségek és költségek a Használatba vevőt terhelik a tárgyévi költségvetésben meghatározott fedezet erejéig. Az Ingatlanok felújításával, korszerűsítésével, valamint átalakításával kapcsolatos feladatokat Használatba adó látja el.

12. Használatba adó köteles gondoskodni az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák elhárítása érdekében tett karbantartásról, a korszerűsítési és az átalakítási feladatok elvégzéséről, a beruházások megvalósításáról.

13. Használatba adó karbantartási feladatai különösen:

    - hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok eseti jellegű megszüntetését, illetve az épületen végzendő egyéb javítási munkák észleléstől számított 6 hónapon belüli megszüntetését foglalja magában;
    - hatósági kötelezésen alapuló feladatok ellátása.

14. Felújítási feladatok különösen:

- az Ingatlanok egészére, illetve egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló általános javítási (építési-szerelési) munkák végzése, amely az eredeti műszaki állapotot eredményezi, illetve az üzembiztonságot növeli;
- az Ingatlanok teljes műszaki állapotára vonatkozó külső-belső felújítási munkák elvégzése, amely a rendeltetésszerű használat biztosításához elengedhetetlenül szükséges.

15. Korszerűsítési feladatok különösen:

- a központi fűtő- és melegvíz szolgáltató berendezésnek az átalakítása, vagy kicserélése;
- az egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő-, melegvíz-szolgáltató berendezések felszerelése;
- az épület használhatóságát, biztonságát növelő egyéb építési-, szerelési munkák elvégzése.

16. Átalakítási feladatok különösen:

- a meglévő épület, épületrész rendeltetésének, használati módjának, alaprajzi elrendezésének vagy a külső formai megjelenésének változtatása érdekében végzett – az épület térfogatát nem növelő – építési munka, így különösen: az épület műszaki megosztása, alapterületének alaprajzi megosztása.

17. Felek rögzítik, hogy ha a Használatba vevő pályázat útján olyan pénzeszközhöz jut, melyet az általa használt Ingatlanokra fordíthat, annak felhasználásához a Használatba adó előzetes tulajdonosi hozzájárulása szükséges.

18. A Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges mindennemű építési, átalakítási, felújítási munkálat elvégzéséhez. Ezen engedély nem pótolja a szükséges szakhatósági engedélyeket.

19. Felek rögzítik, hogy a 14. pont szerinti feladatok vonatkozásban a Használatba adó Használatba vevővel a tervezési, a kivitelezési folyamatban folyamatosan egyeztetni köteles, Használatba vevő pedig köteles a Használatba adó által elvégzendő feladatok elvégzését elősegíteni, a feladat elvégzéséhez szükséges munkaszervezési és egyéb az üzemeltetéssel kapcsolatos intézkedéseket megtenni.

20. A Használatba vevőt az Ingatlanok használata során terhelik az intézmény működtetésével kapcsolatos kötelezettségek és azok költségei, ezen belül különösen:

- a kommunális hulladék és veszélyes hulladék elszállítása és annak költségei;
- az Ingatlanok előtti és az Ingatlanokon lévő járdaszakasz hó eltakarítása, síkosság mentesítése és ezek költségei;

- az Ingatlanok belső takarítása és annak költségei;
- az Ingatlanok közüzemi költségei:
  - víz- és csatornadíj;
  - elektromos áram díja;
  - energia díj (fűtési-, vízmelegítési díj és a fűtési rendszer üzembentartási költségei);
- adatátviteli és nem adatátviteli célú távközlési díjak;
- az épület riasztó berendezéseinek üzemeltetésével kapcsolatos költségek.

21. A közüzemi díjak fizetésére Használatba a részére közvetlenül megküldött számlák alapján köteles.

22. Az Ingatlanokkal kapcsolatos karbantartási feladatok: az Ingatlanok állagának és rendeltetésszerű használhatósága biztosítása érdekében szükséges megelőző javítási munkák elvégzése a Használatba vevő kötelezettsége.

23. Használatba adó tájékoztatja a Használatba vevőt, hogy mint az Ingatlanok tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat vagyonelemei között szerepelteti, és gondoskodik arról, hogy arra folyamatosan vagyonbiztosítással rendelkezzen. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a biztosítóhoz történő kárbejelentés megtétele érdekében az általa használt Ingatlanokban bekövetkezett valamennyi kárt köteles annak bekövetkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb a káresemény megtörténtét követő munkanapon írásban bejelenteni Használatba adónak.

24. Használatba vevő kötelezettsége az Ingatlanokon a tűzrendészeti, baleset- és vagyonvédelmi, tovább kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása.

25. Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a kár olyan elháríthatatlan külső ok (vis maior), vagy harmadik személy neki fel nem róható magatartása következtében állt be, amelyet a jó gazda gondosságának tanúsítása mellett sem állt módjában elkerülni vagy elhárítani.

26. Használatba vevő tűrni köteles, hogy a Használatba adó – jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek betartása céljából – az ellenőrzési jogát gyakorolja.

27. A Szerződés megszűnése

    - ha Használatba adó a Használatba vevő megszüntetéséről dönt;
    - ha Használatba adó úgy dönt, hogy a Használatba vevő számára közfeladata ellátása céljára más ingatlant jelöl ki;
    - ha szerződő felek a használati megállapodást közös megegyezéssel megszüntetik.

28. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy jelen megállapodás bármely okból történő megszűnése esetén az Ingatlanokat, a megszűnést követő 30 napon belül átadás-átvételi jegyzőkönyvvel köteles a Használatba adó birtokába visszaadni.

IV. Az Ingatlan hasznosítása

29. Használatba vevő köteles az Ingatlanokat a jó gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használni.

30. Az Ingatlanok kizárólagos használatára Használatba vevő jogosult. A Használatba vevő az Alapító Okiratban meghatározott alaptevékenysége sérelme nélkül az átmenetileg kihasználatlan Ingatlanokat, Ingatlanrészt a Vagyonrendelet 19. § (9) bekezdése szerint hasznosíthatja.

V. Vegyes rendelkezések

31. A szerződést a Felek írásban jogosultak módosítani vagy kiegészíteni.

32. A Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában a birtokátruházás a Ptk. 5:3 (2) bekezdés a) pontja alapján megvalósult, tekintettel arra, hogy a Használatba vevő az Ingatlanokat a közfeladatellátás keretében jelenleg is használja.

33. Kapcsolattartók kijelölése:

34. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat kapcsolattartója:
    - Kovács Péter, polgármester
    - Tel.: +36 1 4011-400
    - E-mail: polgarmester@bp16.hu

    Intézmény kapcsolattartója:
    - Sinka Mihályné
    - Tel.: +36 20 260-8150
    - E-mail: jatszokert.sinka@gamesz16.hu

35. A szerződésre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Nvtv. és a Mötv. és a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

36. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik.

37. Jelen szerződés 6 számozott oldalból áll és 5 eredeti példányban készült, amelyből 3 példány Használatba adót, 1 példány a Használatba vevőt, és 1 példány a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Gazdasági, Működtető - Ellátó Szervezetet illeti meg.

38. Jelen Ingatlan használati szerződést Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete …….. sz. határozatával elfogadta.
    A Szerződés mindkét fél általi aláírásának napjával lép hatályba. Amennyiben az aláírások napjai nem egy naptári napra esnek, úgy a hatálybalépés napjának a Szerződő Felek a későbbi aláírási időpontot fogadják el.

39. Felek a szerződést együttesen elolvasták, és a közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírták.

Melléklet:

1. számú elválaszthatatlan melléklet: Ingatlanok adatai

Kelt: Budapest,

……	……..
Használatba adó	**Használatba vevő**
Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat	Szentmihályi Játszókert Óvoda
Kovács Péter	**Sinka Mihályné**
polgármester	igazgató
pénzügyileg ellenjegyzem:	pénzügyileg ellenjegyzem:
Kelt: Budapest,	Kelt: Budapest,

1. számú melléklet

Sorszám	Település	HRSZ	Cím	Teljes terület (m²)	Megnevezés	Önkormányzat tulajdoni hányad	Használatba vevő által kezelt hányad	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
1.	Budapest	112223	Baross utca 141.	14465	Szentmihályi Játszókert Óvoda Székhely	1/1	1/1	Az 1/1 hányadra vetítve: telek: 49 203 000 épület: 325 988 837 egyéb építmény: 81 131 544
2.	Budapest	111318	Bercsényi utca 36.	493	Szentmihályi Játszókert Óvoda Bercsényi Telephely	1/1	1/1	Az 1/1 hányadra vetítve: telek: 3 243 000 épület: 3 017 070 egyéb építmény: 1 822 968
3.	Budapest	110679	Szent Korona utca 53-57.	4573	Szentmihályi Játszókert Óvoda Varázskorona 1. Telephely	1/1	1/1	Az 1/1 hányadra vetítve: telek: 32 563 000 épület: 305 340 956 egyéb építmény: 19 719 544
4.	Budapest	109768	Szent Korona utca 98-100.	4793	Szentmihályi Játszókert Óvoda Varázskorona 2. Telephely	1/1	1/1	Az 1/1 hányadra vetítve: telek: 31 924 000 épület: 143 002 482 egyéb építmény: 1 986 710