

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

Kerületgazda Szolgáltató Szervezet

székhelye: 1165 Budapest Demeter utca 3.

képviseli: Csillik Kristóf igazgató

törzskönyvi azonosító száma: 681711

adószáma: 16926226-2-42

KSH statisztikai számjele: 16926226-8411-322-01

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 a jelen használati szerződés 1. számú mellékletében foglalt ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok).
2. Használatba adó a Budapest 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 Ingatlanokat az Mötv. 13. § (1) bekezdése 2. pontjában rögzített kötelező önkormányzati közfeladat, nevezetesen településüzemeltetés (közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése, ennek keretében parkok,

játszóterek, lakótelepek köztisztaságának biztosítása, zöldfelületek fenntartása, az önkormányzat illetékességi területeinek karbantartása, közfoglalkoztatás szervezése és lebonyolítása) 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 tartoznak.
8. Felek rögzítik, hogy Használatba adó az Ingatlanokat ingyenesen 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 kéri.
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 felújítási, a korszerűsítési és az átalakítási feladatok elvégzéséről, a beruházások megvalósításáról.
13. A Használatba adó karbantartási feladatai különösen:
 - hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok eseti jellegű megszüntetése, illetve az épületen végzendő egyéb javítási munkák észleléstől számított 6 hónapon belüli megszüntetése;
 - 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 munka 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 üzemeltetési költségei);
 - adatátviteli és nem adatátviteli díjak;
 - az épület riasztó berendezéseinek üzemeltetésével kapcsolatos költségek.
21. A közüzemi díjak fizetésére Használatba vevő 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, továbbá 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 Ingatlanok 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, Ingatlanrészeket a Vagyonderrendelet 19. § (9) bekezdése szerint hasznosíthatja.

Használatba adó és az Észak-Pesti Tankerületi Központ között 2016. december 14-én Vagyongazdálkodási szerződés és Megállapodás jött létre azon ingatlanok tárgyában, amelyek mint köznevelési feladatot ellátó ingatlanok az Észak-Pesti Tankerületi Központ részére átadásra kerültek. Továbbá a Használatba adó és az Észak-Pesti Tankerületi Központ között 2016. december 20. napján Ingyenes használati szerződés jött létre, amely I.2. pontja kimondja, hogy ezen ingatlanok közül a Használatba adó és a Magyar Labdarúgó Szövetség közös beruházásában elkészült műfüves iskolai labdarúgó pályák a Használatba adó ingyenes használatában maradnak és nem kerülnek birtokba adásra. A Használatba adó használatával kapcsolatos jogait és kötelezettségeit ezen Ingyenes használati szerződés II.3. pontja szerint a Használatba adó a Használatba vevő útján gyakorolja. Ezen rendelkezés alapján Használatba vevő a jelen szerződés 2. számú mellékletében foglalt műfüves iskolai labdarúgó pályákat (a továbbiakban: Műfüves pályák) hasznosítja a II. 7-8. pontok szerinti tanítási időn kívül. A Műfüves pályák üzemeltetési költségmegosztására, a használati megosztással kapcsolatos feladatokra és kötelezettségekre az Ingyenes használati szerződés az irányadó.

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:
- Csillik Kristóf igazgató
 - Tel.: +36 1 403-2928
 - E-mail: igazgato@keruletgazda.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 illet 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
2. számú elválaszthatatlan melléklet: Műfüves pályák adatai

Kelt: Budapest, ...

.....
Használatba adó
Budapest Főváros XVI. Kerületi
Önkormányzat
Kovács Péter
polgármester

.....
Használatba vevő
Kerületgazda Szolgáltató Szervezet
Csillik Kristóf
igazgató

pénzügyileg ellenjegyzem:

pénzügyileg ellenjegyzem:

Kelt: Budapest, 2026.

Kelt: Budapest, 2026.

1.számú melléklet

Demeter u. 1/b telephely			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
106690/01	telek	5291	19 150 000
	épület		97 508 720
	porta épülete	34	
	munkásszálló	357	
	U alakú épület	645	
	□ alakú épület	921	
	tároló	96	
	kerítés	240 m	4 394 000
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("gázhálózati csatlakozási díj")		54 200
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("csatorna csatlakozási díj")		560 000
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("víziközmű")		635 400
Demeter u. 3. székhely			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
106689	telek	6993	45 839 000
	épületek		183 753 814
	irodaépület	595	90 786 773
	hangár	600	
	raktár	250	
	asztalos műhely	114	
	asztalos üzem	314	
	raktár és lak.m.	327	
	lakatos műhely szoc.	102	
	kerítés	270 m	8 308 000
	egyéb építmény ("Zöldhulladék tároló)		3 784 400
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("gázcsatlakozás")		243 900
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("csatorna csatlakozási díj")		560 000
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("víziközmű")		1 464 320
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("elektromos csatlakozás")		2 256 275

Demeter u. 5. telephely			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
106688	telek	4202	34 251 000
	építmény ("Tároló fából lemeztetős")		1 250 000
	kerítés	216 m	4 706 000
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("elektromos csatlakozás")		955 000
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("gázcsatlakozás")		677 500
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("csatornabekötés")		585 500
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("víziközmű")		608 000
Pesti határút telephely			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
103153/29	telek	4520	22 605 000
Rádió u. 32. telephely (CIVIL HÁZ)			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
116826/0/A/1 116826/0/C/1	telek	673	3 598 000
	épület	339	22 451 803
Táncsics u. 10. (CIVIL HÁZ)			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
105736	telek	3219	
	épület	233	31 771 202
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("csatornabekötés")		901 865
Rákosi út 71. (CIVIL HÁZ)			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
110241/0/A/1	telek	-	-
	épület	111	

Veres Péter út 27. (CIVIL HÁZ)			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
103024	telek	861	6 859 000
	épület	364	7 815 763
Kertvárosi Komposztáló telep			
Hrsz	Megnevezés	Teljes terület (m ²)	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
117528/2	telek	10766	22 637 000
	ingatlanokhoz tartozó vagyoni értékű jogok ("vízbekötés")		553 900
	egyéb építmény: terasz		389 764
	egyéb építmény: tűzivíz tároló 10m * 10m		3 625 646
	egyéb építmény: kerítés		3 173 676
	egyéb építmény: szerelő beton támfallal		111 883 364
	egyéb építmény: csurgalék vízgyűjtő 10m * 30m		3 266 938
	egyéb építmény: vízóra akna, emésztő, elvezetés		1 264 031
	egyéb építmény: zöldhulladék tároló		12349100

2. számú melléklet

Sorszám	Település	HRSZ	Cím	Teljes terület (m ²)	Megnevezés	Önkormányzat tulajdoni hányad	Használatba vevő által kezelt hányad	Ingatlan bruttó nyilvántartási értéke (Ft)
1.	Bekecs utca 62-78. Budapest 1162	114971	Budapest XVI. kerületi Arany János Általános Iskola	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	4 514 003
2.	Georgina utca 23. Budapest 1164	116698	Budapest XVI. kerületi Batthyány Ilona Általános Iskola	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	3 313 023
3.	Sasvár utca 101. Budapest 1165	106904/3	Centenáriumi Általános Iskola	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	3 992 538
4.	Tiszaömlő utca 29-35. Budapest 1163	102394	Budapest XVI. kerületi Jókai Mór Általános Iskola	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	4 834 920
5.	Ida utca 108-110. Budapest 1162	117238/15	Budapest XVI. kerületi Móra Ferenc Általános Iskola	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	3 607 238
6.	Csömöri út 20. Budapest 1161	110999/2	Budapest XVI. kerületi Szent-Györgyi Albert Általános Iskola	22x42	Műfüves pálya	1/1	1/1	6 976 899
7.	Csömöri út 142. Budapest 1161	112157	Budapest XVI. kerületi Szent-Györgyi Albert Általános Iskola	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	3 440 888
8.	Batthyány I. u. 12. Budapest 1164	116696	Budapest XVI. kerületi Szerb Antal Gimnázium	22x42	Műfüves pálya	1/1	1/1	7 701 321
9.	Táncsics utca 7-9. Budapest 1165	105661	Budapest XVI. kerületi Táncsics Mihály Általános Iskola és Gimnázium	14x26	Műfüves pálya	1/1	1/1	3 607 238