

HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata** (1221 Budapest, Városház tér 11. szám, statisztikai számjel: 15735856-8411-321-01, adószám: 15735856-2-43, képviseli: Karsay Ferenc polgármester), mint **Használatba adó** (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről **BUDAPEST-BUDAFOKI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG** (székhely: 1221 Budapest, Demjén István utca 2., nyilvántartási szám: KIM/EMMI 00002/2012, statisztikai szám: 19818276949155901, adószám: 19818276-1-43), képviseli: Szász Lajos lelkész és Dr. Németh Géza gondnok), mint **Használó** (a továbbiakban: **Használó**),

Használatba adó és Használó együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Budapest XXII. kerület 220585 hrsz.** alatt felvett, természetben **1221 Budapest, Anna u. 6-8.** szám (Törley tér 3-4. szám) alatt lévő, 3232 m² alapterületű kivett óvoda megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) **Használatba adó** tulajdonában áll. A használati szerződés tárgya az **Ingatlan 903 m²** alapterületű helyiségcsoportja, és a hozzá tartozó **400 m²** alapterületű kertész (a továbbiakban: **Helyiségcsoport**). **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Használó** 1998. év óta működteti a **Helyiségcsoportban** a **Halacska Református Óvodát**.

a.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az **Ingatlanban** található **185,6 m²** épületrész **nem tárgyja** a használati szerződésnek, azt **Használatba adó** más részére hasznosíthatja.

b.) **Használatba adó** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Használó** javára a használat joga az ingatlan-nyilvántartásba az **Ingatlan 903 m²** alapterületű **Helyiségcsoportjára**, és a hozzá tartozó **400 m²** alapterületű kertészre bejegyzésre kerüljön.

2. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy közöttük Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. pontja, valamint a Képviselő-testület 7/2009. (I. 22.) számú határozata alapján 2009. január 23. napján **Közoktatási megállapodás** (a továbbiakban: **Közoktatási Megállapodás**) jött létre.

3. **Használatba adó** használatba adja, **Használó** használatba veszi a **Helyiségcsoportot** a **Közoktatási megállapodás 7.2. pontja** alapján, óvodai feladatok ellátása céljára.

4. **Használó** tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a **Helyiségcsoportot** csak a 3.) pontban meghatározott célra használhatja, ettől eltérő célra csak **Használatba adó** előzetes, írásbeli engedélye alapján jogosult.

WZ 10
2019. 01. 23.

5. **Használó** tudomásul veszi, hogy a **Helyiségcsoport** működtetéséhez szükséges minden hatósági engedély beszerzése **Használó** kötelezettsége, tevékenységét csak a szükséges hatósági engedélyek birtokában végezheti. **Használó** köteles a **Helyiségcsoportban** folytatott tevékenységhez szükséges szakhatósági előírásokat betartani és betartatni, az azzal járó költségeket viselni. Ennek elmulasztásából keletkező esetleges károkért teljes felelősséggel tartozik, és **Használatba adóval** szemben kártérítési igényvel nem élhet. **Használatba adó** jogosult a működéshez szükséges engedélyeket előzetes értesítés nélkül ellenőrizni, és amennyiben **Használó** a tevékenység folytatásához szükséges, érvényes engedélyt felmutatni nem tudja, **Használatba adó** jogosult az engedély beszerzésére adott ésszerű határidő lejártát követően a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
6. **Használatba adó**, figyelemmel a közte és a **Használó** között létrejött **Közoktatási Megállapodásra**, az abban vállalt közfeladat ellátására tekintettel a **Helyiségcsoport** használatát a **Halacska Református Óvoda** működtetése céljára térítésmentesen biztosítja. **Szerződő Felek** a korábban hatályban volt használati megállapodással az Ingatlanra alapított használati jogot a **Használatba adó** és a **Használó** által kötött közoktatási megállapodás fennálltaig továbbra is fenntartják.
7. **Szerződő Felek** a használati szerződést **2019. július 01. napjától határozatlan időtartamra** kötik. Egyben **Szerződő Felek** a közöttük **2007. április 17. napján** létrejött használati szerződést **2019. június 30. napjával** közös megegyezéssel megszüntetik.
8. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az **Ingatlan** használatának értékét Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzatának tárgyévi költségvetési rendelete határozza meg. A használat értéke **2019. évben: 1.751.000 Ft**, azonban **Használatba adó** a nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (13) bekezdése** alapján térítésmentes használatot biztosít **Használónak a Helyiségcsoportra**.
9. **Használó** a **Helyiségcsoportban** működő közoktatási intézmény alapfeladatainak ellátását nem veszélyeztető mértékben, a működési idején kívül eső időszakban, a szabad kapacitások hasznosítására jogosult a **Helyiségcsoport** egyes helyiségeinek határozott idejű bérebe adására azzal, hogy a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy **Használó** és a **Használatba adó** között létrejött **Közoktatási Megállapodás** megszűnésével egyidejűleg a bérleti szerződés is megszűnik, s bérlő a bérleményt kártérítési igény nélkül ennek közlésétől számított **8 napon belül** kiüríteni köteles. Az így keletkezett bérleti díj összegét **Használó** köteles a **Helyiségcsoport** fenntartására, üzemeltetésére, az óvodai alapfeladatok ellátására fordítani, melynek megtörténtéről beszámoló keretében tartozik számot adni **Használatba adónak**.
11. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Használó** a **Helyiségcsoportot 2002. január 31. napján** vette birtokba, mely naptól viseli a használatával járó terheket, fizeti a közüzemi díjakat.
12. **Használó** az **Ingatlanon 2 millió forint feletti értékben** megvalósított építési, átépítési, és bármilyen értéknövelő beruházási munkálatokat csak **Használatba adó** írásos hozzájárulását követően végezhet. A hatósági engedélyhez kötött tevékenységek esetében **Használó** a hatóságnak beadandó teljes dokumentációt tartozik megküldeni **Használatba adó** felé az írásos hozzájárulás érdekében. Az állagmegóvó és az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges beruházásokat **Használó** **Használatba adó** hozzájárulása nélkül elvégezheti.
- A használati szerződés rendkívüli felmondással megszüntethető, amennyiben **Használó** **Használatba adó** írásbeli hozzájárulása nélkül végez a.) pontban megjelölt építési, átépítési munkálatokat.

W

13. Használó kötelezettségei:

a.) **Használó** a **Helyiségcsoport** falán nyilvántartásba vett megjelölését olvasható módon kifüggeszteni köteles a szerződés aláírását követő 30 napon belül és a szerződés megszűnéskor, az átadás-átvétellel egyidejűleg köteles azt eltávolítani.

b.) **Használó** vagy a **Helyiségcsoportot** látogató személyek által a **Helyiségcsoportban** okozott esetleges kárt **Használatba adó** részére köteles azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenteni és az okozott kárt helyreállítani, vagy annak értékét 30 napon belül **Használatba adó** részére megtéríteni.

c.) **Használatba adó** kijelenti, hogy a **Helyiségcsoportra** kiterjedő vagyonbiztosítással rendelkezik, és a biztosítást a közoktatási megállapodás időtartama alatt is folyamatosan megfizeti, és lehetővé teszi a vonatkozó biztosítási szerződés másolatának átadásával **Használó** számára, hogy a biztosítási feltételeket megismerje. **Használó** a biztosításban szereplő káreseményeket annak bekövetkezését követően azonnal bejelenteni köteles **Használatba adó** felé további ügyintézés céljából, ennek elmulasztása esetén teljes felelősséggel tartozik a **Használatba adó**t ért kárért.

d.) A **Helyiségcsoport** őrzéséről, védelméről, vagyonvédelméről **Használó** köteles gondoskodni. **Használó** köteles gondoskodni továbbá arról, hogy a **Helyiségcsoport** közvetlen környékére illetéktelen személyek szemetet és egyéb hulladékot, környezetre káros és veszélyes anyagot ne rakodjanak le. Amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy **Használó** köteles a napi takarítással egyidejűleg azt eltávolítani.

e.) **Használó** köteles a **Helyiségcsoportot** és a **Helyiségcsoport** előtti és közvetlen környékét (járda, valamint a járda és az úttest közötti területrész is) takarítani, téli időszakban annak síkosság-mentesítéséről gondoskodni, a havat eltakarítani, az ennek elmulasztásából keletkező valamennyi bírság, kár, ideértve az esetleges balesetből fakadó kárigényeket is, **Használót** terheli.

f.) **Használó** köteles a **Helyiségcsoport**hoz tartozó zöldterületeket - beleértve a parkokat és a füvesített területeket - gondozni és karbantartani, az ennek elmulasztásából keletkező valamennyi kár **Használót** terheli, beleértve a kötelezettség nem teljesítéséből eredő bírságot is.

g.) **Használó** kötelezettséget vállal arra, hogy a használati jogviszony tartama alatt a **Helyiségcsoport** teljes állagmegóvási, javítási, hibaelhárítási (pl. dugulás elhárítás) és karbantartási (pl. festés-mázolás) munkálatait saját költségén, mindenfajta megtérítési igény nélkül elvégezteti. **Használó** megtérítési igény nélkül vállalja a berendezési tárgyak szükség szerinti cseréjét, illetve pótlását, amennyiben azok cseréje a használatból eredően szükséges (pl. wc tartály, csaptelep). **Használó** tudomásul veszi, hogy ezen költségek megtérítésére a használati jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén sem tarthat igényt.

h.) Amennyiben **Használó** a fenti munkákat elmulasztja és ezért az illetékes hatóság pénzbírságot szab ki **Használatba adóra**, úgy azt **Használatba adó** jogosult teljes egészében **Használó** részére továbbszámolni, aki azt **Használatba adó** felé megfizetni tartozik.

14. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a **Helyiségcsoport** használatával összefüggésben keletkező valamennyi költség **Használót** terheli.

W Z
2019

15. **Használó** tudomásul veszi, hogy **Használatba adó** nyitvatartási időben, az óvoda működését nem zavarva, bármikor jogosult az **Ingtatlanon** ellenőrzést tartani. Az ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja **Használót** a **Helyiségcsoport** rendes használatában.

16. **Használó** jogosult az **Ingtalant** székhelyként a nyilvántartó bíróságon (Fővárosi Törvényszék, illetve egyéb nyilvántartási helyeken bejelenteni azzal, hogy a használati szerződés megszűnésekor, az átadás-átvétellel egyidejűleg köteles igazolni **Használatba adó** felé, hogy a székhely törlése érdekében a bíróság illetve egyéb nyilvántartási hely felé a bejelentést megtette.

17. **Használó** tudomásul veszi, hogy az általa az épülettel tartósan egybeépített berendezések, padlóburkolatok, falburkolat, elektromos- víz- csatormaszerelési és többi felszerelési és egyéb berendezési tárgyak, a jelen használati szerződés **Használó**nak felróható okból való megszűnése esetén, a megszűnés napjával minden térítési igény nélkül **Használatba adó** tulajdonába kerülnek.

18. **Használó** tulajdonát képezi az általa beépített, a tevékenységhez szükséges mobil berendezési tárgyak, melyek az épületszerkezet és a helyiségek sérelme nélkül elvihetők, kivehetők, szétszerelhetők (pl. bútor, egyedi világító lámpatestek, mobil klíma berendezés). Amennyiben **Használó** a tulajdonát képező berendezési tárgyakra a használati jogviszony megszűnésekor nem tart igényt, úgy azok - térítés nélkül - **Használatba adó** tulajdonába kerülnek.

19. Amennyiben a szerződés nem a **Használó** magatartása miatti azonnali hatályú felmondással szűnik meg, akkor **Használatba adó** a **Használó** által megvalósított beruházások / pl. KEOP pályázat, műfüves udvar, Ovi foci pálya stb/ adójogszabályok szerinti amortizációs kulcsok alapján csökkentett nettó értéket köteles **Használó** számára a szerződés megszűnésekor megtéríteni.

20. A használati jogviszony megszűnik:

- a) a **Közoktatási Megállapodás** megszűnésével;
- b) **Szerződő Felek** közös megegyezésével;
- c) azonnali hatályú felmondással;

21. **Szerződő Felek** jogosultak a használati szerződést bármikor, aláírásra jogosult képviselőjük útján közös megegyezéssel megszüntetni.

22. **Használatba adó** jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a **Használó** a szerződés rendelkezéseit írásbeli felszólítás ellenére ismételtelen nem tartja be, nem a használati szerződésben meghatározott célra, nem a jelen szerződésben meghatározott módon, nem a működésre irányadó jogszabályokban vagy szabályzatokban foglaltaknak megfelelően, vagy nem rendeltetésszerűen használja a **Helyiségcsoportot**. Ilyennek kell tekinteni azt az esetet is, ha a **Helyiségcsoportot** 2 hónapot meghaladó időtartamban nem használja és erről a **Használatba adó**t előzetesen írásban, igazolható módon nem tájékoztatja. Ezen eseteket **Szerződő Felek** rendkívüli felmondásra okot adó, olyan lényeges szerződésszegésnek minősítik, amely alapján a szerződés fenntartása **Használatba adótól** nem várható el és a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

23. **Használó** a használati jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Helyiségcsoportot** a használati jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán,

rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Használatba adó** birtokába bocsátani és **Használatba adóval** a **Helyiségcsoporttal** kapcsolatban elszámolni. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy amennyiben **Használó** a **Helyiségcsoportot** nem üríti ki, önként nem adja birtokba, jogcím nélküli használatnak minősül, és **Használatba adó** jogosult a **Helyiségcsoport** kiürítése iránt peres eljárást kezdeményezni. **Használó** a használati jogviszony megszűnésétől a **Helyiségcsoport** birtokba adásáig a jogcím nélküli használatért az Önkormányzat rendeletében meghatározott használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a **Használatba adó** külön nyilatkozata nélkül is 2 havonta 50% mértékben megemelkedik. A jogcím nélküli használat időtartamára **Használó** köteles a közüzemi díjak számla ellenében történő megfizetésére is.

24. Használó az Helyiségcsoportból kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a Helyiségcsoport állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Használót.

25. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés szerinti használati jog megszüntetésének kezdeményezésére – nem ide értve az azonnali hatályú felmondást - e szerződéses rendelkezés alapján a Használatba adó részéről a közöttük létrejött Közoktatási Megállapodás hatálya alatt kerül sor, a Használó jogosult megfelelő, óvoda működtetésére alkalmas csereingatlanra azzal, hogy a Szerződő Felek a csereingatlan megfelelése szempontjából a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (2) bekezdésének rendelkezéseit veszik alapul. A Használatba adó kötelezettséget vállal arra is, hogy ebben az esetben az óvoda berendezései leszerelésével, szállításával és felszerelésével kapcsolatban felmerülő feladatokat elvégzi, valamint a csereingatlanon a Használó javára a jelen szerződés szerinti feltételekkel használati jogot alapít.

26. Használó a fejlécben rögzített adataiban bekövetkezett változást -beleértve minden olyan változást, amit a nyilvántartó bíróságon vagy egyéb nyilvántartási helyeken át kell vezetetni- Használatba adó felé 8 napon belül írásban, igazolható módon köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bárminemű kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az Használót terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

27. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Használatba adói és Használói közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belüli kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. Használatba adó közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt Használó vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza Használó fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

28. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen használati szerződést kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

29. Jelen szerződés hatályba léptető feltétele Magyarországi Református Egyház Budapest-Déli Egyházmegye jóváhagyó nyilatkozata.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

30. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

31. Használó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül. Használó haladéktalanul köteles Használatba adó képviselőjét írásban tájékoztatni, ha a 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átláthatósági feltételeknek való megfelelése jelen szerződés időtartama alatt megszűnik és tudomásul veszi, ha az átláthatósággal kapcsolatos valótlan nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés időtartama alatt megszűnnek, jelen szerződést a Használatba adó azonnali hatállyal felmondja - amennyiben a teljesítésre nem került sor - a szerződéstől eláll.

32. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 24/2013. (XI.05.) önkormányzati rendeletében foglalt rendelkezések, és más vonatkozó jogszabályok az irányadóak.

Szerződő Felek jelen, kettő példányban készült használati szerződést elolvasták, közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. 07. 05.

Budapest, 2019. 07. 15.

Budapest, 2019. 07. 16.

Budafok-Tétény Budapest XXII.
kerület Önkormányzata
képv.: Karsay Ferenc
polgármester
Használatba adó

Budapest-Budafoki
Református Egyházközség
képv.: Szász Lajos
lelkész
Használó

Budapest-Budafoki
Református Egyházközség
képv.: Dr. Németh Géza
gondnok
Használó

Pénzügyi jóváhagyás
Budapest, 2019.

Jogi ellenjegyzés
Budapest, 2019.

Záradék:

A Magyarországi Református Egyház illetékes testülete képviselőjében nyilatkozom, hogy a jelen szerződést a Budapest-Déli Egyházmegyei Tanács a 2019. 17. számú határozatával jóváhagyta.

Dátum: 2019. 10. 05.



(név) fizetség

felvrajzi szám: 220585

Keresés



(220588/1)

220579/2

220585

220583

220581

(220576/1)

TORLEY TÉR

220586

