

**HASZNÁLATI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről **Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3525 Miskolc, Városház tér 8., KSH szám:15735605-8411-321-05,) mint használatba adó, akinek nevében és képviselőjében eljár a **Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság** /rövidített név: Miskolc Holding Zrt., székhelye: 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3., KSH szám: 13778749-6420-114-05, adószám: 13778749-2-05, Cg.: 05-10-000406, számlaszám: 11734004-20464785, képviseli: Beke Tibor ingatlangazdálkodási vezető és Prokaj Tamás üzleti ingatlanhasznosítási egységvezető /, másrészről

**Esélytér Intézményfenntartó** (4400 Nyíregyháza István utca 6., a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium által 00016/2012. sorszám alatt nyilvántartásba vett Magyar Pünkösdi Egyház belső egyházi jogi személy szervezeti egysége, adószám: 18742428-1-15, e-mail cím: eselyter.intezmenyfenntarto@gmail.com, képviseli: Nemes Ágnes vezető, tel: 20/267-0730, bérlőkód: 116695), mint használó között alulírott helyen és napon a következő feltételek mellett:

**I. Az ingatlan**

1. A felek megállapodnak abban, hogy a használatba adó – **határozatlan időre szólóan, de legfeljebb a 17. pontban körülírt, támogatott közfeladat ellátásának időtartamára** - használatba adja, használó pedig használatba veszi a Miskolc, 23443/15 hrsz alatt nyilvántartott, természetben **Miskolc, Téglagyári utca 2. szám** alatt található 19512 m<sup>2</sup> ingatlant (bérleményazonosító: 324203700) az alábbi kitételekkel.
2. Az **ingatlanon működik** a KEM Kft. által **főzőkonyhaként használt konyha**. A használó a jelen szerződés aláírásával vállalja a főzőkonyha használati jogviszony fennállása alatti, változatlan feltételekkel történő **működésének biztosítását**.
3. A **Miskolci Szakképzési Centrum** (továbbiakban: MSZC; székhely: 3525 Miskolc, Széchenyi István út 103.) az ingatlanra napelem rendszert telepített. A KEHOP-5.2.11-16-2017-00124 számú **projekt fenntartási időszaka** még nem járt le, ezért ezen időszak **lejártáig** a használó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy **biztosítja a MSZC számára a projektben vállalt kötelezettségének teljesítését**. Az MSZC napelem rendszer fenntartására vonatkozó kötelezettség várhatóan 2027. 12. 31. napjáig tart.
4. A **használó** a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy **biztosítja** Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata illetve a Miskolci Közintézmény-működtető Központ (továbbiakban: MKMK; székhely: 3525 Miskolc, Városház tér 13.) részére az intézményi átszervezés során feleslegessé vált **ingó vagyonelemek tárolási lehetőségét az épületben 2021. december 31. napjáig**, változatlan feltételekkel.
5. **Használatba adó** az ingatlanon található **1 db** 58,9 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos, lakás céljára **használt ingatlanrészt korábban bérbeadás útján, határozatlan lakásbérleti jogviszony keretében hasznosított**, melyet **használó tudomásul vesz**.



6. A használó az ingatlant jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül veszi birtokba. A felek a birtokbavételről külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek fényképes mellékletében rögzíteni kötelesek az ingatlan állapotát.
7. A használó kijelenti, hogy a használat tárgyát a szerződés megkötése előtt kellő körültekintéssel és alapossággal, részletesen megvizsgálta és azokat a szerződés teljesítése, valamint céljai megvalósítása vonatkozásában megfelelőnek és alkalmasnak találta, a használatba adó a bérleménnyel, valamint a használati jogviszonnyal összefüggő szükséges teljes körű tájékoztatást számára előzetesen megadta.

## II. A használat

8. A felek rögzítik, hogy a használó az ingatlanban kizárólag **"köznevelési tevékenység elősegítése"** tevékenységet jogosult folytatni. A használó ettől (akár az ingatlan egy része tekintetében is) kizárólag a használatba adó előzetes hozzájárulásával térhet el. A használatba adó hozzájárulásának feltételeit Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkor hatályos, vonatkozó rendeletei tartalmazzák.
9. A használó köteles a jelen szerződésben meghatározott, az ingatlanban folytatott tevékenységhez szükséges engedélyeket saját költségére beszerezni, valamint tevékenysége folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, illetve hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani.
10. A használó köteles az ingatlan használata, jelen jogviszonyból eredő jogai gyakorlása, kötelezettségei teljesítése során a használatba adóval fokozottan együttműködni.
11. A használót terheli a felelősség az ingatlanban folytatott tevékenységért, üzletvitelért, valamint viselni köteles bármely ebből eredő esetleges büntetést, bírságot, joghátrányt.
12. A használó a szerződés tárgyait rendeltetésszerűen és az okszerű gazdálkodás szabályai szerint használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A használó jelen felelőssége kiterjed az alkalmazottai, valamint saját érdekkörében az ingatlanban tartózkodók jogellenes cselekményei következményeire is. A használó a használati jogviszony tartama alatt köteles az ingatlan állagát megővni.
13. A használatba adó nem felelős
  - az ingatlan használatát bármely mértékben befolyásoló olyan tényért, körülményért, cselekményért, mulasztásért, mely neki nem felróható,
  - a használó által az ingatlanba bevitt, ott tárolt ingóságokért, árukészletért, az azokban bekövetkező esetleges károkért, kivéve, ha a kár bekövetkezése a használatba adónak róható fel, valamint
  - az ingatlan esetleges általa történő felújításával összefüggésben a használónál mutatózó bármely hátrányért.
14. A felek megállapodnak abban, hogy a használó az ingatlan használata során, esetlegesen keletkező szemét, veszélyes hulladék elszállításáról maga köteles – saját költségén - gondoskodni, a keletkezéssel egyidejűleg. A felek rögzítik, hogy a használó szemetet, hulladékot, veszélyes hulladékot az ingatlan területén nem tárolhat. A felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állapotban kerül használó használatába.



15. A használó köteles biztosítani, hogy az ingatlan homlokzata, bejárati síkja és kapcsolódó részei kizárólag csak a vonatkozó szakhatósági engedélyek és a használatba adó előzetes hozzájárulása alapján kerüljenek kialakításra, bármely tartalmú megváltoztatásra, így azon kizárólag az előzetesen engedélyezett külső megjelenését befolyásoló dolgok, elemek kaphatnak helyet. A használatba adó egyoldalúan jogosult az ingatlan külső megjelenését érintő kötelező előírásokat meghatározni a használó számára. A használó saját költségén köteles gondoskodni az engedélyezett állapot fenntartásáról, így felelőssége kiterjed harmadik személyek bármely tevékenységére, cselekményeire is.
16. A használó kijelenti, hogy rendelkezik azon személyi és tárgyi feltételekkel, szakértelemmel, amelyek a 8. pontban megjelölt tevékenység folyamatos megfelelően eredményes folytatásához szükségesek.

### III. A használati díj

17. A szerződő felek megállapítják, hogy használatba adó Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének – 383/2021. (VI.14.) **számú határozata alapján** – a fenti ingatlanra **ingyenes használatot biztosított** tekintettel arra, hogy a **használó a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 4.§ 14a pontja szerinti köznevelési alapfeladat elősegítésében részt vállal.**
18. Az 1. pontban körülírt ingatlan az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján ingyenesen került állami tulajdonból Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonába, így szerzéséhez kapcsolódóan az Önkormányzatot adólevonási jog nem illette meg. Előzőekre tekintettel az Önkormányzat térítés nélküli használatba adása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nem minősül ellenérték fejében teljesített szolgáltatásnyújtásnak, melyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.
19. A használó Miskolc Megyei jogú Város Önkormányzata részére az elvégzett tevékenységéről, a közfeladat ellátásáról és az ingatlanhasználatról köteles **szakmai beszámolót benyújtani minden tárgyévet követő május 31. napjáig** és azt köteles benyújtani Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának címezve a Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Koordinációs Osztályára (3525 Miskolc, Városház tér 8. sz.). A használatba adó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a használó a beszámolási kötelezettségét az Önkormányzat felé nem teljesíti.
20. A felek rögzítik, hogy a használó köteles az ingatlan használatával **felmerült rezi költségeket, kiadásokat azok esedékességekor a jelen szerződésben foglaltak szerint megfizetni.** Az épületkomplexum az egyes közüzemi szolgáltatások tekintetében főmérő órákkal rendelkezik. Tekintettel arra, hogy az épület komplexumban több fogyasztó is helyet kapott, a használó tudomásul veszi, hogy a **közüzemi szolgáltatások díjának elszámolására/megosztására külön megállapodások szükségesek.** Felek rögzítik továbbá, hogy használó az **üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségek viselésére és a szükséges üzemeltetési, karbantartási szerződések megkötésére köteles.**



21. A felek megállapodnak abban, hogy a használó a **gázszolgáltatóval jogosult és egyben köteles 8 napon belül** a gázszolgáltatás igénybevétele tekintetében saját nevében **szerződést kötni**. Az épületkomplexumban lévő 2.-5. pontban megjelölt felhasználókkal külön megállapodás szükséges a gázfogyasztás, rendszerhasználat és karbantartási díjának megosztásáról.

Használó tudomásul veszi, hogy amennyiben szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy közüzemi szerződése bármely okból megszűnik, továbbá, ha az ebből eredő fizetési kötelezettségét elmulasztja, és ennek díját a használatba adó egyenlíti ki, a használatba adó jogosult a használó által igénybe vett közüzemi szolgáltatás használatba adó által megfizetett díját továbbszámlázni, melyet a használó köteles a megadott határidőn belül a használatba adónak megfizetni.

22. A **vízszolgáltatás az MKMK nevéen lévő főmérő órán keresztül történik**. Az **MKMK és a használó közötti külön megállapodás** szükséges a vízfogyasztás díjának megosztásáról. Ezen megállapodás megkötése a használó kötelezettsége.

23. Tekintettel arra, hogy a HU000220F11S00000000000005010176-os mérési pontra fotovoltikus napelemes rendszer csatlakozik, a 4. pontban megjelölt létesítési projekt feltételei között a rendszer működtetésének, üzemeltetésének az átadása nem engedélyezett, **a POD továbbra is a MSZC nevéen** marad. Az elektromos áram szolgáltatás díjának elszámolására és megosztására **a MSZC és a használó közötti külön megállapodás szükséges, amely megkötése használó kötelezettsége**.

24. A felek megállapodnak abban, hogy a használó a hulladék elszállítására a **hulladékgazdálkodási közszolgáltatóval jogosult és egyben köteles 8 napon belül saját nevében szerződést kötni**. Használó tudomásul veszi, hogy amennyiben szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy közüzemi szerződése bármely okból megszűnik, továbbá, ha az ebből eredő fizetési kötelezettségét elmulasztja, és ennek díját a használatba adó egyenlíti ki, a használatba adó jogosult a használó által igénybe vett közüzemi szolgáltatás használatba adó által megfizetett díját továbbszámlázni, melyet a használó köteles a megadott határidőn belül a használatba adónak megfizetni

#### IV. A biztosítékok

25. A felek megállapodnak abban, hogy a használót jelen jogviszonyból terhelő fizetési kötelezettségek tekintetében használó bármely jogcímen fennálló követelése beszámításának lehetőségét kizárják, kivéve ha jelen szerződés ettől eltérően nem rendelkezik, továbbá ha a felek között kifejezetten ilyen tartalmú külön írásbeli megállapodás jön létre.

26. Amennyiben a használati jogviszony megszűnésével a használó nem költözik ki, nem adja át az ingatlant a használatba adó birtokába, erre az esetre a használó már most felhatalmazza a használatba adót, hogy az ingatlan kiürítésére intézkedést tegyen, és kifejezetten elismeri és kinyilatkoztatja, hogy ez nem jogellenes.



## V. Átalakítások, beruházások, felújítás

27. A **használó vállalja az általa a jelen szerződés alapján használt épületek/épületrészek részleges és több lépcsőben történő felújítását.** A használó az ingatlanon kizárólag a **használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulásával, a szükséges engedélyek beszerzése mellett végezhet - bármely mértékű - átalakításokat.** A használó a ráfordításai, költségei, kiadásai, valamint az esetleges értéknövekedés ellenértékét a jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén sem követelheti a használatba adótól. Ha a használó az ingatlanon építészeti változtatásokat, átépítéseket hajtott végre, és/vagy szerelvényeket, gépeket, berendezéseket épített be, akként, hogy azok az ingatlanhoz elmozdíthatatlanul kapcsolódnak, és/vagy annak részévé váltak és eltávolításuk az ingatlan állagsérelmével jár, a használati jogviszony bármely jogcímen történő megszűnését követően - megtérítési igény nélkül - külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a használatba adó tulajdonába mennek át.
28. A használó köteles gondoskodni az ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről, valamint az ingatlan szokásos és rendeltetésszerű használatával összefüggő javítási és felújítási munkálatok saját költségén történő elvégzéséről.

## VI. A szerződés megszüntetése

29. A Használati jogviszonyt a felek határozatlan időre kötik. A felek megállapodnak, hogy a használati jogviszony külön nyilatkozatuk nélkül megszűnik, amennyiben a 17. pont szerinti közfeladatot a használó nem látja el. (bontó feltétel)
30. A felek bármelyike jogosult ezen jelen szerződést **6 hónap felmondási idő**, mellettsereingatlan biztosítása nélkül - felmondás útján megszüntetni (rendes felmondás).
- 30.1. Felek megállapodnak abban, hogy a 2./, 3./, 4./, 5./, 17./, 19./, 20./, 24./, 30.2./ és 34./ pontjában foglalt kötelezettségek megszegését olyan lényeges kötelezettségnek tekintik, mely megalapozza a használatba adó azonnali hatályú felmondási jogát. Ezen túlmenően bármelyik fél azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a másik fél a szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegi. Ilyennek minősül különösen, ha a használó nem rendeltetésszerűen használja az ingatlant, illetve ha a használatba adó az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozza.
- 30.2. A használó a szerződéskötést megelőzően nyilatkozott, hogy a 2011. évi CXCVI. Tv. – a továbbiakban Nvtv.3.§ (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül. A használatba adó a szerződést az Nvtv.12. §-a alapján azonnali hatállyal kártalanítás nélkül felmondhatja, ha használó, - vagy a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek.

31. A szerződés megszűnésének időpontjában a használó köteles az ingatlan a használatba adó birtokába bocsátani és az ingatlan elhelyezési, csereingatlan biztosítása iránti igény nélkül elhagyni.
32. A felek megállapodnak abban, hogy a használati jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén az ingatlan és annak berendezéseit tisztán, saját tulajdonú ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas, legalább az átadáskori állapotnak megfelelő állapotban kell visszaszolgáltatnia, az ingatlan a benne folytatott tevékenység további végzésére alkalmas legyen.
33. A felek megállapodnak abban, hogy a használati jogviszony megszűnése esetén a használatba adó – a használó költségére – jogosult az ingatlanon a 32. pontban megjelölt állapot eléréséhez szükséges és indokolt munkálatokat elvégezni, amennyiben ezt a használó felhívás ellenére elmulasztja.

#### **VII. A használati jog átruházása, cseréje, az ingatlan albérletbe adása**

34. A felek megállapodnak abban, hogy a használó az ingatlan használati jogát másra nem ruházhatja át, nem cserélheti el, és harmadik személy használatát nem teheti lehetővé.

#### **VIII. Vegyes rendelkezések**

35. A felek kölcsönösen és folyamatosan kötelesek egymást tájékoztatni az ingatlannal és a használati jogviszonnyal kapcsolatosan felmerülő valamennyi tényről, körülményről, illetve azok változásáról.
36. A felek megállapodnak abban, hogy a használatba adó vagy annak megbízottja jogosult az ingatlan használatát - a használó szükségtelen háborítása nélkül - az intézményvezetőnél történő előzetes bejelentés alapján ellenőrizni.
37. A jelen szerződés módosítása, illetve jelen szerződés rendelkezésein alapuló egyéb nyilatkozatok kizárólag írásban érvényesek.
38. A felek jelen megállapodással összefüggő esetleges jogvitáik elbírálása tekintetében a Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Arra az esetre, ha a megjelölt bíróság hatáskörrel nem rendelkezne, úgy a Miskolci Törvényszék válik kizárólagosan illetékessé.
39. A felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott rendelkezések számozásai, bekezdéseinek megnevezése csak a hivatkozások megkönnyítésére szolgálnak és nem befolyásolják a szerződés értelmezését.



A szerződő felek ezen megállapodást elolvasva és értelmezve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Miskolc, 2021. július 14.

Miskolc, 2021. július 13.

**Miskolc Holding Zrt. -15-**  
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI  
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

.....  
**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**használatba adó**

**képviselésében eljáró**  
**Miskolc Holding Zrt.**

**képviseli:**

Beke Tibor

ingatlangazdálkodási vezető és

Prokaj Tamás

üzleti ingatlanhasznosítási egységvezető

.....  
**Esélytér Intézményfenntartó**

képviseli: Nemes Ágnes

vezető

**használó**



