

Használati szerződés

amely létrejött egyrészről

Pilisszentlászló Község Önkormányzata

székhelye: 2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1.

adóigazgatási azonosító száma: 15731034-1-13

statisztikai számjele: 15731034-8411-321-13

bankszámla száma:

PIR törzsszáma: 731036

képviselője: Tóth Attila Zsolt polgármester,

mint használatba adó (a továbbiakban Használatba adó)

másrészről

Pilisszentlászlói Vadvirág Óvoda

székhelye: 2009 Pilisszentlászló, Béke u. 2.

adóigazgatási azonosító száma: 16788709-1-13

statisztikai számjele: 16788709-8510-322-13

PIR törzsszáma: 654175

képviselője: Bebiák Hedvig vezető,

mint használatba vevő (a továbbiakban Használatba vevő)

között az alulírt helyen és időben a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy Használatba adó az alapítója és fenntartója Használatba vevőnek.
2. Használatba adó kizárólagos tulajdonát képezi a **pilisszentlászlói 2 hrsz.** alatt felvett, belterületi, 1845m² területű, kivett, óvoda megnevezésű, természetben Pilisszentlászló, Béke u. 2. szám alatt található ingatlan.
Az ingatlan ténylegesen több éve Használatba vevő használatában áll.

II. Szerződés tárgya és időtartama, ellenértéke

1. Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének 60/2017. (IX. 26.) Kt. számú határozatának megfelelően Használatba adó jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően határozatlan időre Használatba vevő használatába adja a **pilisszentlászlói 2 hrsz.** alatti; kivett, óvoda megnevezésű, 1845m² területű, természetben 2009 Pilisszentlászló, Béke u. 2. szám alatt található belterületi ingatlan 2. számú mellékletben (alaprajz) jelölt részét (továbbiakban Ingatlan) annak tartozékaival együtt.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Használatba adó az óvodai nevelés közfeladat ellátásának biztosításához adja Használatba vevő használatába.
A szerződés megszűnik, amennyiben a köznevelési feladat ellátása megszűnik az ingatlanban.
3. A szerződés megszűnése esetén, a megszűnés napjától számított 30 napon belül köteles Használatba vevő az Ingatlant kiüríteni és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Használatba adó részére visszaadni.
A szerződés megszűnése esetén Használatba vevő cserehelyiségre nem tarthat igényt.
4. Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2004. (VII.1.) rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 7. § (4) bekezdés c) pontja alapján a használatba adásra ingyenesen kerül sor azzal, hogy a használat díjmentessége kizárólag addig az időpontig és olyan mértékben áll fenn, amíg az ingatlanok üzemeltetése, használata a köznevelési feladat ellátását segíti elő, vagy amíg a vonatkozó jogszabályok ekként rendelkeznek.

III. Birtokbaadás

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Használatba vevő jelenleg is az ingatlan birtokában van, viseli a fenntartással és üzemeltetéssel kapcsolatos költségeket (áram-, víz-, telefon-, internet-szolgáltatás, tűzifa díjai), melyre tekintettel külön átadás-átvételi jegyzőkönyvet nem készítenek.
2. Használatba vevő jogosult az ingatlan további birtoklására és használatára és hasznai szedésére.
3. Használatba vevő kijelenti, hogy a használatba adott ingatlan minőségi és műszaki adottságaival szemben kifogást nem emel; kijelenti továbbá, hogy a használatba adott ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak.

IV. Használatba vevő jogai és kötelezettségei

1. Használatba vevő az ingatlant a rendeltetésének, jelen szerződésnek, továbbá a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyonot használó személytől elvárható gondossággal birtokolhatja, használhatja és szedheti annak hasznait, ugyanakkor köteles az ingatlannal összefüggő, jelen szerződésben írt kötelezettségeinek eleget tenni.
2. Használatba vevő jogosult az ingatlant saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet és a szerződés megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
3. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy bármely, a használatba adott ingatlanon elvégzendő építési, átalakítási, felújítási, korszerűsítési, bontási és egyéb felújítási, beruházási munka elvégzéséhez köteles a Használatba adó előzetes, írásbeli engedélyt kérni, azokról Használatba adóval külön megállapodni. Ezzel kapcsolatosan Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a használatba adott ingatlanon a munkálatokat csak Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában kezdheti meg.
4. Amennyiben egyes munkálatok elvégzése előre nem látható okból, a Használatba vevőnek fel nem róhatóan válik szükségessé, azok – az azonnali kárelhárításhoz és/vagy a közvetlen életveszély elhárításhoz szükséges mértékben – a szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állása esetén Használatba adó előzetes írásbeli engedélye hiányában is elvégezhetők. Ilyen esetben a munkálatok elvégzéséről a Használatba vevő haladéktalanul köteles Használatba adót írásban tájékoztatni.
5. Felek a felújítás és beruházás fogalma alatt a mindenkor hatályos számviteli jogszabályokban ekként meghatározott fogalmakat értik.
6. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy az értéknövelő beruházások elszámolására, az értéknövelő beruházással létrejött dolgok tulajdonjogának rendezésére felek előzetesen – a beruházások megkezdése előtt – kötött megállapodásának rendelkezései az irányadók.
7. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. §, 5:69. §, valamint 5:70. §-aival összhangban kifejezetten rögzítik, hogy a használatba adott ingatlan Használatba adó kizárólagos és jelen okiratban jelzettek felül tehermentes tulajdonát képezi, azon a Használatba vevő által esetleg felépítendő építmények, illetve értéknövelő hozzáépítés, vagy beépítés vonatkozásában a megépítést/beépítést követően, de azt megelőzően sem keletkezik közös vagy osztott tulajdon, az mindvégig Használatba adó tulajdonában marad, illetve tulajdonába kerül, azzal, hogy a beruházásokkal kapcsolatos elszámolásra a felek közötti külön írásbeli megállapodásban foglaltak az irányadók.
8. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Ptk. hozzáépítésre, beépítésre és ráépítésre vonatkozó szabályai alkalmazásának akkor sincs helye, ha a Használatba vevő által felépítendő építmény értéke a használatba adott ingatlan értékét lényegesen meghaladja.

9. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő minden esetben köteles betartani az ingatlanra vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, hatósági, szakhatósági, műszaki, az állagmegővésre vonatkozó előírásokat, valamint a környezetvédelmi előírásokat.
10. Felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevő jelen szerződés időtartama alatt haladéktalanul tájékoztatni köteles a Használatba adót, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező bármely vagyonelem megrongálódik vagy megsemmisül.
11. Használatba vevő túrni köteles, hogy Használatba adó a tulajdonosi ellenőrzési jogát gyakorolja.
12. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen megállapodás megkötésének idején Használatba adó az épületre is kiterjedő vagyombiztosítással rendelkezik.
Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanokban bekövetkezett káresemény esetén Használatba vevő köteles a káresemény bekövetkeztét a Használatba adó felé haladéktalanul, írásban bejelenteni. Amennyiben Használatba vevő ennek nem tesz eleget, és e miatt Használatba adó helyett a biztosító nem áll helyt, úgy a károk viselésére Használatba vevő köteles.
13. Felek rögzítik, hogy Használatba adó Használatba vevő tevékenységéért felelősséget nem vállal. A Használatba vevő a polgári jog általános szabályai szerint felelősséggel tartozik a magatartásával, tevékenységével harmadik személynek okozott károkért.
14. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.
15. Használatba vevő vállalja, hogy
 1. az előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 2. az átengedett nemzeti vagyont jelen szerződés előírásainak és Használatba adó rendelkezéseinek, valamint jelen szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 3. a hasznosításban – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
16. Használatba vevő a tulajdonjog változásával nem járó hasznosítást a Vagyonrendelet 6. §-ában és 7. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltak betartásával végezheti.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba adott ingatlanrész harmadik személy részére történő használatba adásához, hasznosításához (így különösen arra vonatkozó bérleti szerződés megkötéséhez) Pilisszentlászló Község Polgármesterének jóváhagyása szükséges. A jóváhagyás iránti kérelemhez a szerződés tervezetét, és a várható bevételt, valamint a használat közzeladathoz kapcsolódását vagy annak hiányát bemutató leírást csatolni kell.
17. A Használatba vevő által kötött szerződésekben a Használatba vevő köteles az őt megillető, kártalanítás nélküli, azonnali hatállyal történő rendkívüli felmondási okként rögzíteni azt az esetet, ha a használatba adott ingatlanok további használatában vagy hasznosításában – közvetlenül vagy közvetetten – résztvevő bármely szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
18. Figyelemmel arra, hogy jelen szerződés megkötésére közzeladat ellátására tekintettel, a közzeladat ellátása céljából teljes mértékben díjmentesen kerül sor, így a Használatba vevő alaptevékenységeként végzett közzeladattól eltérő, illetőleg a közzeladat ellátásához szükséges mértéken felüli hasznosítás esetén azt kizárólag díjfizetési kötelezettség előírása mellett valósíthatja meg.
19. Az ingatlanok Használatba vevő általi, az alapfeladataként végzett közzeladattól eltérő hasznosítása esetén felek a jelen szerződést a közzeladat ellátás mértékén felüli hasznosítás alapján módosítani kötelesek.
20. Felek rögzítik, hogy a Használatba adó előzetes engedélye nélküli vagy az engedélyekben, valamint jelen szerződésben foglaltaktól eltérő hasznosítást lényeges szerződésszegésnek tekintik. A Használatba vevő a Használatba adó felszólítására köteles a hasznosításra vonatkozó szerződést megszüntetni,

Használatba adó pedig jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

21. Ha a Használatba vevő a használatba adott ingatlanokat vagy azok bármely elemét más használatába adja, a használó magatartásáért, mint sajátjáért felel.
22. A Használatba vevő a használatba adott ingatlanokat nem idegenítheti el, valamint használati joggal, szolgálmi joggal vagy más dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja, társaságban apportként nem szerepeltetheti. Felek megterhelés alatt különösen, de nem kizárólagosan a zálogjog, haszonélvezeti jog és földhasználati jog (osztott tulajdon) alapítását értik.
23. Használatba vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik arról és kötelezettséget vállal arra, hogy a használatba adott ingatlanokban környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat. Amennyiben ennek ellenére az ingatlanok környezeti károsodást szenvednek, Használatba vevő köteles a kármentesítést a károsodásról való tudomásszerzését követően haladéktalanul, saját költségén elvégezni vagy elvégeztetni, egyidejűleg a károsodás tényéről, és a megtett intézkedésekről a Használatba adót írásban értesíteni. Használatba vevő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért.

V. Használatba adó jogai és kötelezettségei

1. Felek rögzítik, hogy Használatba adó jogosult ellenőrizni a használatot, követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kár megtérítését.
2. Felek rögzítik, hogy bármely szerződő fél felelős azért a kárért, amely a jelen szerződésben foglalt tájékoztatói, együttműködési vagy egyéb kötelezettségének nem vagy nem megfelelő teljesítéséből fakadóan a másik felet érte.

VI. Fenntartás és üzemeltetés

1. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő kötött a közüzemi szolgáltatókkal közüzemi szerződéseket Az ingatlan közüzemi díjait (áram-, gáz-, víz- és csatorna, szemétszállítás, telefon, internet stb.) a Használatba vevő köteles megfizetni.
2. Felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevő kizárólagosan és teljes egészében viseli a használatba adott vagyon üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatos, jelen szerződésben megjelölteken kívüli költségeket és terheket.
3. Használatba vevő köteles a használatba vett ingatlant olyan módon használni, működtetni, üzemeltetni, hogy azok állapota jelen szerződésben megjelölt köznevelési feladat ellátását továbbra is lehetővé tegye.
4. Használatba vevő teljes és kizárólagos felelősséget vállal a használatba adott ingatlanok állapotával, működésével, karbantartásával és felújításával kapcsolatos bejelentési, jelzési kötelezettsége elmulasztásáért. Használatba vevő köteles különösen:
 - a. a használatba adott ingatlanok fenntartásához legalább az állapotfelmérő jegyzőkönyvben rögzített színvonalon – azok sajátosságainak figyelembe vétele mellett – szükséges munkákról Használatba adót értesíteni;
 - b. minden, általában elvárhatóat megtenni annak érdekében, hogy a használatba adott ingatlanokat jelen szerződés hatálybalépésének napját követően bármilyen károsodástól megóvja;
 - c. megfelelni valamennyi egészségügyi, építésügyi, munkavédelmi és biztonsági jogszabály rendelkezésének.

VII. Egyéb rendelkezések

1. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő költségvetési szerv, így a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpont szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2. Felek rögzítik, hogy Használatba adó jogosult azonnali hatállyal történő rendkívüli felmondással megszüntetni jelen szerződést, amennyiben a Hasznosított vagyon hasznosításában – közvetlenül vagy közvetetten – résztvevő bármely szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható.
4. Abban az esetben, ha a jelen szerződés megkötésekor hatályos, arra irányadó jogszabályt hatályon kívül helyezik, vagy úgy módosítják, hogy az új rendelkezésektől való eltérésre a szerződő feleknek nincs lehetőségük (kógens rendelkezés), felek a jelen szerződés által szabályozott kérdésekben is a hatályon kívül helyezett jogszabály helyébe lépő, vagy módosított jogszabály új előírásait tekintik alkalmazandónak.
5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a jelen szerződés egészére, az nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a felek az érintett rendelkezések nélkül jelen szerződést nem kötötték volna meg. Felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést bármelyik fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.
6. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. Amennyiben szerződő felek a szerződést különböző időpontban írják alá, úgy a szerződés a későbbi aláírás napján lép hatályba.
7. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tekintett feltételt tartalmazza. Jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a felek jelen szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
8. Jelen szerződés aláírására a Polgármestert Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének 60/2017. (IX. 26.) Kt. sz. határozata hatalmazta fel.
9. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Magyarországon hatályos jogszabályok, különösen a Ptk., Nvtv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 6 (hat) eredeti példányban helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Pilisszentlászló, 2017. szeptember „ ”

Tóth Attila Zsolt **dr. Gerendás Gábor**
polgármester jegyző
Pilisszentlászló Község Önkormányzata
Használatba adó

Bebiák Hedvig
vezető
Pilisszentlászlói Vadvirág Óvoda
Használatba vevő