

060-1373  
2487

## HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134., statisztikai szám: 15730105-8411-321-13; adószám: 15730105-2-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester nevében a kötelezettségvállalás, pénzügyi ellenjegyzés, teljesítés igazolása, érvényesítés, utalványozás és adatszolgáltatás rendjéről szóló 8/2013. számú Gazdálkodási Szabályzat alapján: dr. Molnár Gábor alpolgármester) mint Használatba adó (a továbbiakban Használatba adó),

másrészről

az Esély Szociális Társulás (2040 Budaörs, Szabadság út 134., képviseli: Wittinghoff Tamás elnök) mint Használatba vevő (a továbbiakban: Használatba vevő),

a továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Használatba adó kizárólagos tulajdonában áll

- a) a Budaörs, Petőfi Sándor utca 1. szám alatti 631 hrsz-ú ingatlan, mely földterületből, az azon álló épületből és a hozzá tartozó építményekből áll;
- b) a Budaörs, Szivárvány utca 3. szám alatti, 1036/33/A/101 hrsz-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan, és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 222/10000 eszmei hányad,
- c) a Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, 1036/34/A/100 hrsz-ú, „orvosi rendelő” megnevezésű ingatlan, és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 341/10000 eszmei hányad.

2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Használatba vevő a Társulási Megállapodásának megfelelően szociális és gyermekjóléti feladatokat lát el, mely feladatok ellátását saját fenntartású intézmény(ek) útján is gyakorolhatja. A szociális alap- és egyéb szolgáltatási feladataink ellátására Használatba vevő saját fenntartásában működött 2013. július 1. napjától az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központot (a továbbiakban: Intézmény).

3.) Használatba adó a Képviselő-testületének 216/2013. (VI.19.) ÖKT számú határozata alapján a Szociális és Gyermekjóléti Központ feladatának ellátása céljából 2013. július 1. napjától 3 éves határozott időre, de legfeljebb a feladatellátás idejére térítésmentesen használatba adja Használatba vevőnek az 1.) a) és 1.) b) pontokban körülírt ingatlanokat, valamint az 1.) c) pontban körülírt ingatlan jelen szerződés I. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt 64,55 m<sup>2</sup> nagyságú részét (a továbbiakban együtt: Ingatlanok).

4.) Használatba vevő az Ingatlanokat a használati jogviszony fennállása alatt a 3.) pontban rögzített célra használhatja, az Ingatlanok üzemeltetésének jellegét csak Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján változtathatja meg.

5.) Használatba vevő a 3.) pontban rögzített szociális ellátó tevékenység és az azt közvetlenül kiszolgáló tevékenység végzése érdekében, Használatba adó előzetes tájékoztatása mellett jogosult az Ingatlanok egyes részeit albérlébe adni vagy egyéb, jogszabályoknak megfelelő módon hasznosítani. Az Ingatlanok hasznosításából származó bevétel – külön ettől eltérő megállapodás hiányában – Használatba vevőt illeti meg.

6.) Használatba adó az előzetes tájékoztatás alapján jogosult megvizsgálni az egyéb hasznosítás célját, körülményeit, amelyekkel kapcsolatban írásban kifogást emelhet. A kifogásról Szerződő Felek kötelesek egyeztetést tartani, és lehetőség szerint – a jóhiszemű joggyakorlás követelménye alapján – megállapodni.

- 7.) Az Ingatlanok rendben tartása, fenntartása, üzemeltetése, karbantartása Használatba vevő kötelessége, az Ingatlanokat rendeltetésüknek és a jelen szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult és köteles használni. Használatba vevő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Használatba adó jogosult a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni.
- 8.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a közüzemi díjak és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő és az Ingatlanok fenntartásával járó költség (pl. víz, villany, gáz, csatorna, szemétszállítás, közös költség, telefon, internet) Használatba vevőt terheli.  
Az igénybevett szolgáltatások mérésére szolgáló mérőberendezéseket Használatba vevő köteles a használat időtartamára saját nevére átíratni. Az ehhez szükséges közreműködést Használatba adó köteles megadni. Használatba adó jelen aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanok közüzemi mérőórái Használatba vevő nevére átírásra kerüljenek.
- 9.) Az üzemeltetés keretében Használatba vevő köteles gondoskodni az Ingatlanok folyamatos karbantartásáról oly módon, hogy azok folyamatosan megfeleljenek a Használatba vevő nyújtotta szolgáltatások által megkívánt és az engedélyező hatóságok, a szolgáltatást igénybe vevők részéről elvárt követelményeknek.
- 10.) Használatba adó a szükséges karbantartások elvégzését jogosult ellenőrizni. Amennyiben az ellenőrzések alkalmával Használatba adó – a Használatba vevő tudomásul vételével – hiányosságot állapít meg, úgy Szerződő Felek a hiányosság megszüntetésére – mely Használatba vevő kötelessége – határidőt tűznek ki, és annak végrehajtását Használatba adó ellenőrizi.  
Amennyiben a hiányosságot Használatba vevő nem veszi tudomásul, úgy Szerződő Felek közösen választott szakértő(ke)t kérnek fel a vélelmezett hiányosságok megállapítására vagy elvetésére. A szakértő(k) véleményét Szerződő Felek kölcsönösen elfogadják. A szakértő(k) költségét Szerződő Felek 50-50%-os arányban viselik.  
A szakértő által feltárt karbantartási hiányosság megszüntetése Használatba vevő kötelessége, melynek vonatkozásában úgy kell eljárni, mint a fent leírt, közösen megállapított hiányosság esetén.  
Amennyiben Használatba vevő a hiányosságot a megállapított megszüntetési határidőig nem szünteti meg, úgy Használatba adó jogosult azt Használatba vevő költségére megszüntetni.
- 11.) Használatba vevő köteles az Ingatlanok használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalmági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő károkért teljes felelősséggel tartozik.
- 12.) Az Ingatlanokban elhelyezett tárgyak biztonságáért Használatba adó nem vállal felelősséget. Használatba vevő az Ingatlanokban tárolt berendezések és eszközök őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 13.) Az Ingatlanok felújítása Használatba adó feladata. Ha felújítási forrásra vonatkozóan olyan pályázati konstrukció kerül kiírásra, ahol a Használatba vevő vagy az Intézmény részvétele előnyt jelent, úgy a forrásbiztosítás érdekében Használatba vevő vagy Intézmény a pályázaton részt vehet. Ha ily módon Használatba vevőnek tulajdonjoga keletkezik az Ingatlanokon, úgy azt köteles térítésmentesen Használatba adó tulajdonába adni legkésőbb akkor, amikor a szociális intézmény megszűnik vagy Budaörs Város kiválik az Bsély Szociális Társulásból.
- 14.) A felújítások szükségessé válását Használatba adó és Használatba vevő az ellenőrzések során állapítják meg. A felújítások finanszírozása Használatba adó feladata, az ennek során létrejött új érték tulajdonjoga Használatba adót illeti meg.
- 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokban Használatba vevő vagy albérelője által folytatott engedélyköteles tevékenység kizárólag a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában folytatható, melyeket Használatba vevő vagy albérelője saját költségén köteles beszerezni.

- 16.) Használatba vevő mind a saját, mind az albérleti által végzett tevékenységért, okozott kárért teljes polgári felelősséggel tartozik Használatba adóval szemben.
- 17.) Használatba adó jogosult az Ingatlanok állapotát évente legalább egyszer, Használatba vevővel előre egyeztetett időpontban ellenőrizni. Szerződő Felek az ellenőrzéskor az Ingatlanok műszaki állapotát szemrevételezik és jegyzőkönyvben rögzíthetik.  
Vitás esetekben Szerződő Felek a műszaki állapot meghatározásához közösen kiválasztott szakértő(ke)t vesznek igénybe, melynek költségét 50-50%-os arányban viselik.  
Rendkívüli esemény, káresemény, vis major bekövetkeztekor, vagy Használatba vevő kérésére Használatba adó jogosult és köteles a fent leírt módon az Ingatlanok műszaki állapotának ellenőrzését Használatba vevőnél kezdeményezni. Használatba vevő a kezdeményezett ellenőrzést nem tagadhatja meg.  
Abban az esetben, ha Használatba vevő a jelen pontban rögzített ellenőrzéseken nem vesz részt, úgy Használatba adó jogosult az ellenőrzést egyoldalúan is elvégezni.
- 18.) Használatba vevő köteles azonnal értesítést küldeni Használatba adónak minden, az Ingatlanokban bekövetkezett kárról.
- 19.) Használatba adó köteles az Ingatlanokra vagyonbiztosítást kötni és a használati jogviszony egész időtartama alatt azt fenntartani. Ennek költségét Használatba adó Használatba vevőre átháríthatja oly módon, hogy az általa megfizetett biztosítási díjat számla ellenében Használatba vevő neki megfizeti.  
Használatba adó Használatba vevő kérésére köteles a biztosítási szerződés vagy kötvény egy másolati példányát Használatba vevőnek átadni és a díjfizetést Használatba vevő felé folyamatosan igazolni.  
Használatba vevő az általa folytatott tevékenységre saját költségére felelősségbiztosítást köthet.
- 20.) Használatba vevő jelen szerződésből fakadó jogait – az 5.) pontban foglaltak kivételével – nem ruházhatja át másra, az Ingatlanokat nem terhelheti meg, biztosítékként, zálogként nem használhatja fel, gazdasági társaságba apportként nem viheti be.
- 21.) Használatba adó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az Intézmény az Ingatlanokat székhelyként, telephelyként használja.
- 22.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Használatba vevő az Ingatlanok birtokában van, így birtokba adásra nem kerül sor.
- 23.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy mindkét fél jogosult a szerződést rendes felmondással, 3 hónapos felmondási idővel, indokolási kötelezettség nélkül, a hónap utolsó napjára felmondani.
- 24.) A jelen szerződésben foglaltak súlyos megszegése, valamint a jogszabályi előírások megszegése esetén Használatba adó azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet.
- 25.) Használatba vevő a használati jogviszony megszűnése után másik helyiségre nem tarthat igényt.
- 26.) A használati jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Használatba vevő 8 napon belül köteles az Ingatlanokat ingóságaitól kiürítve, kitakarított állapotban Használatba adó birtokába bocsátani. Használatba vevő köteles az Ingatlanokat úgy visszaszolgáltatni Használatba adónak, hogy azok alkalmasak legyenek a Használatba vevő által végzett szociális szolgáltatási feladatok további ellátására. Szerződő Felek az átadás-átvételtől külön jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 27.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az esetleges felújításai, bővítéssel létrehozott, és Használatba adó tulajdonába került új értékek a jelen szerződés megszűnése esetében sem alapoznak meg Használatba vevőnél semmilyen anyagi igényt.

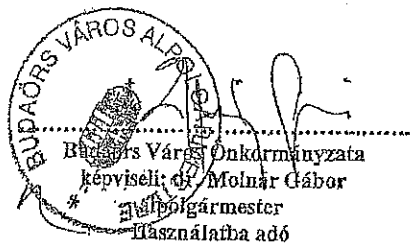
28.) Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket Szerződő Felek elsődlegesen egyeztetés útján kísérik meg rendezni.

29.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt jognyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, s azt jóváhagyólag és saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján írják alá.

Budaörs, ..... 2013. SZEPTEMBER 9.

Budaörs, ..... 2013. SZEPTEMBER 9.



Barta Gáborné  
pénzügyi ellenjegyző  
2013. 09. 04.

