

MUNKAANYAG  
*a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

**Ingalanhasználati szerződés**

mely létrejött egyrészről

**Sárosd Község Önkormányzata** (cím: \_\_\_\_\_, Törzskönyvi azonosító szám: \_\_\_\_\_  
; Adószám: \_\_\_\_\_; KSH statisztikai számjel: \_\_\_\_\_; Költségvetési elszámolási számla: \_\_\_\_\_; képviseli: **Lehotainé Kovács Klára** polgármester)

Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről a **Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy** (1111 Budapest, Budafoki út 34/b., adószáma: 18264825-1-43; statisztikai számjel: 18264825-8790-552-01; bankszámlaszám: 10918001-00000074-10810001) képviseli: Szenczy Sándor elnök; KIM nyilvántartásba vételi iktatószám: 00013/2012-001 (a továbbiakban: **Fenntartó**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

Felek rögzítik, hogy egymással „Megállapodás Intézmény Fenntartói Jogainak és Kötelezettségeinek Átvételéről és Folytatásáról” megnevezésű megállapodást – a továbbiakban: Megállapodás – továbbá Közoktatási Megállapodást - a továbbiakban: Közoktatási megállapodás – kötöttek.

Felek rögzítik, hogy a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvény (Köotv.) 118. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint a közoktatási megállapodás megkötését követően a nyilatkozattételre jogosult egyházi szerv kérelmezheti a közoktatási feladatkörében eljáró oktatási hivatalnál, hogy a Köotv. 81. §-ának (11) bekezdésében meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozatot tehesen. A közoktatási feladatkörében eljáró oktatási hivatal a hozzájárulást megadja, ha a nevelési-oktatási intézményben – az intézmény legalább hetvenszázalékos kihasználtsága mellett – az osztály, csoport létszám eléri az e törvény 3. számú mellékletében előírt átlagléttszám kilencven százalékát. Az egyoldalú nyilatkozat benyújtását követő nevelési, oktatási évtől kezdődően a fenntartó az egyoldalú nyilatkozat alapján jogosulttá válik a kiegészítő hozzájárulásra, a közoktatási megállapodás pedig bármelyik fél – az egyoldalú nyilatkozat megtételét követő hatvan napon belül – azonnali hatállyal felmondhatja.

Felek függetlenül attól, hogy a Közoktatási megállapodást a Köotv. 118. § (9) bek. szerinti határidőben azonnali hatállyal felmondják-e vagy sem, az alábbi megállapodást kötik meg.

1. Az Önkormányzat a Fenntartó általános iskolai oktatási-nevelési közoktatási feladatai teljesítése érdekében a kizárólagos tulajdonában álló a „nemzeti vagyronról” szóló 2011. évi CXCVI. v. 11. § (13) bekezdése alapján a közfeladat ellátása céljából **térítésmentesen** a Megállapodás 3. pontjában meghatározott időre:

[tí :2012. szeptember 01-től számított 5 év; és amennyiben azt jogszabály nem zárja ki, a lejáratot követően 5 évre a jelen szerződés meghosszabbodik, öt évenként mindaddig, ameddig a működési feltételek biztosíthatóak, és amely időszaknak biztosítania kell, hogy az érdekelt gyermekek, a tanulók az iskolai tanulmányaikat a megállapodás alapján be tudják fejezni, így azon tanulók is, akik 2012. szeptember elsején általános iskolai 01. évfolyamon kezdik meg tanulmányaikat]

MUNKAANYAG

*a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

**a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy kizárólagos használatába adja a következő ingatlanokat:**

2433 Sárosd, Fő út 10-12	hrsz: .....	tagiskola	általános iskola művészetoktatás	1-8. évfolyam
2433 Sárosd, Szabadság tér 6.	hrsz: .....	tagóvoda	óvoda	6 óvodai csoport

**A Kt. 1933. évi LXXIX tv. 118 §. (9) bekezdése értelmében az intézmény kihasználtságának vizsgálata (min. 70%)**

Az alapító Okiratban meghatározott maximális létszám		Tényleges létszám	Kihasználtsági mutató
Tagiskola	325 férőhely	<b>239</b>	<b>74%</b>
Tagóvoda	150 férőhely	123	82 %

A felvehető maximális gyermeklétszám: **475 fő.**

a továbbiakban röviden együtt: Intézmények, és Ingatlanok.

- Az** Önkormányzat az 1. pontban megjelölt Ingatlanokban, Intézményekben lévő valamennyi felszerelés, berendezés és ingóság térítésmentes használatát is biztosítja, melyek birtokbaadás időpontjában készülő tételes leltárjegyzéke jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét fogja képezni.
- Ezen rendelkezés, továbbá az 1. pontban megjelölt törvényi rendelkezések alapján a Fenntartó használatába adott ingatlanok s benne lévő ingóságok harmadik személy részére további használatba, bérbe nem adhatóak s biztosítéku sem szolgálhatnak, ide nem értve azokat az eseteket, amelyekben a Fenntartó az Intézmények közoktatási feladatai közvetlen elősegítése érdekében az Ingatlan egyes helyiségeit adja bérbe: pl. orvosi rendelő, diákbüfé, intézményi ételmezei feladatok ellátása érdekében történő bérbeadás; tornaterem az Intézmények feladataival összefüggő kulturális tanulmányi rendezvényekre történő rendelkezésre bocsátása. Ez esetben, amennyiben a bérbe adásból bevétel származna, azt Fenntartó vállalja az adott Intézmény/Ingatlan karbantartási, állagjavítási feladatra fordítani.
- A Fenntartó fenti kötelezettségek vállalásával veszi használatba az Önkormányzat tulajdonát képező Ingatlanokat és ingóságok összességét, mint önkormányzati vagyontárgyat.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Intézmény közoktatási célú működtetéséhez kapcsolódó további hasznosítás az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet, a 3. pontban foglaltak kivételével.
- Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlanok, és a benne lévő ingóságok, eszközök jelenlegi műszaki és jogi állapota a Megállapodás szerinti tevékenységhez rendeltetésszerű használatra alkalmasak, azokra jogerős működési engedély szerzhető, és

## MUNKAANYAG

### *a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

a Megállapodás fennállta alatt azok is kell maradjanak, a Felek jelen szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítése útján.

7. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok rendeltetésszerű állapotban történő használata nélkül a Megállapodás nem teljesíthető.
8. Szerződő felek az Ingatlanok rendeltetésszerű jövőbeni használatra történő alkalmasságának biztosítása, s annak költségviselése tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:
9. Az Önkormányzat tulajdonosi jogkörében saját költségviselése mellett gondoskodik:
  - az épületek állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges megelőző és javító, karbantartási munkák elvégzéséről;
  - az épületek központi s a bennük lévő helyiségek központi berendezéseire kapcsolódó berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, karbantartásáról azzal, hogy **a berendezések kisebb összegű, bruttó 300.000,-Ft-ot el nem érő javíttatását, karbantartását a használó biztosítja, mely éves szinten összesítetten a ....., -Ft-ot nem haladja meg.**
  - Amennyiben a felújításra, karbantartásra stb. pályázati forrás is szerezhető, Felek kölcsönösen együttműködnek ezen pályázati forrás megszerzése érdekében
10. A Fenntartó biztosítja, az Ingatlanok részét képező udvarok, kertek ápolását, gondozását tisztántartását.
11. Felek megállapodnak, hogy az Intézmények, Ingatlanok felújítási, karbantartási feladatait évente előre tervezik meg. Felek az Ingatlanok, ingók birtokba vétele előtt állapotfelmérő jegyzőkönyvet vesznek fel közösen.
12. A Fenntartó végzi – végezteti - az Ingatlanok rendeltetésszerű használata mellett jelentkező kisebb karbantartási, javítási munkákat – festés, mázolás, burkolatjavítások; azaz a 9. pont második francia bekezdése alatti berendezés javítások – melyek fedezetét az Intézmény éves költségvetése dologi kiadásának előirányzata keretében biztosítja a 9. pont második francia bekezdése szerinti költséghatáron belül.
13. Felek megállapodnak, hogy mind a 9. pont második francia bekezdésében a Fenntartó kötelezettségeként megjelölt kötelezettség teljesítése is csak addig várható el Fenntartótól, ameddig ezen kötelezettségre fordított költségek nem veszélyeztetik az Intézmény közoktatási feladatai finanszírozását, így különösen, de nem kizárólagosan a bérek, közterhek, ételmezési és közüzemi szolgáltatások, valamint az intézmények fenntartói irányításával kapcsolatos (pl. könyvelési, jogi, adminisztrációs, fenntartói irányítási, ellenőrzési) költségek finanszírozását.
14. Amennyiben ezen feladatok ellátása a jelen szerződés a 9. pont második francia bekezdésében meghatározott fenntartói kötelezettségek teljesítése okán veszélybe kerülne, az Önkormányzat a Fenntartó erre vonatkozó nyilatkozata kézhezvételétől a szükséges mértékig a jelen szerződés 9. pont második francia bekezdésében meghatározott valamennyi feladatot saját költségen ellátja, mindaddig amíg a biztonságos működés helyre nem állítható. Az Önkormányzatot ez a kötelezettség különösen akkor terheli, ha bármely a működést engedélyező, ellenőrző hatóság, szakhatóság valamely, 9. pontban

## MUNKAANYAG

### *a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

meghatározott feladat elvégzését írja elő, mely esetben az Önkormányzat haladéktalanul köteles saját költségére a szükséges munkákat elvégezni.

15. Jelen megállapodás alkalmazásában az épület központi berendezései különösen a következők:
  - a. a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
  - b. a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban, helyiségben levő vezetékszakaszt is;
  - c. az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban, helyiségben lévő vezetékszakaszt is;
  - d. a több helyiséget szolgáló szellőztető berendezés;
  - e. a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban, helyiségben levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;
  - f. a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
  - g. a személy- és teherfelvonó;
  - h. a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
  - i. a több helyiséget szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
  - j. a több helyiségben keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.
15. Az Ingatlanok használatával kapcsolatos közműszolgáltatási díjakat, költségeket, a közműszolgáltatókkal kötött fogyasztási szerződések alapján a Fenntartó viseli, mely szerződések megkötése érdekében a birtokbaadást követő 5 munkanapon belül az átvételi jegyzőkönyvben rögzített adatok alapján - szerződő felek eljárnak.
16. Az Ingatlanok használata során továbbra is az Önkormányzat viseli az Ingatlanokkal kapcsolatos közterheket.
17. Az Önkormányzat legkésőbb 2012. augusztus 31-napján az Ingatlanokat s külön leltárjegyzék szerint az ingóságokat a Fenntartó birtokába adja.
18. A Fenntartó felel azokért a károkért, amelyek felróható magatartásának következményei.
19. A birtokbaadásról szerződő felek által kölcsönösen aláírt jegyzőkönyv készül, mely tartalmazza a birtokbaadás tényét, továbbá a közműszolgáltatói mérőórák számát, állását.
20. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a berendezések, ingóságok és azokon belül számítástechnikai felszerelések selejtezése az Önkormányzati szabályzatok alapján történik.
21. Amennyiben a berendezések, ingóságok pótlása válik szükségessé, úgy azt Fenntartó az Önkormányzat részére az éves költségvetési tervezet készítése során jelzi, melynek alapján az eszközök, ingóságok beszerzéséről az Önkormányzat saját költségviselése mellett gondoskodik, s azt/azokat a leltárjegyzék kiegészítésével a Fenntartó használatába adja.
22. A Fenntartó az Ingatlanok használata során 9. pont második francia bekezdése és 13. szerinti költséghatárokon belül:

## MUNKAANYAG

### *a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

- a) Az Ingatlanokat rendeltetésének megfelelően használja és hasznosítja.
  - b) Az Ingatlanok használata, hasznosítása, karbantartása, során a jó gazda gondosságával jár el, a karbantartás során biztosítja a használatában lévő berendezések elvárható optimális üzemidő tartamát.
  - c) A jelen szerződésből adódó jogai gyakorlása és kötelezettségei teljesítése során betartja a jogszabályokat, a vonatkozó helyi rendeletek, a Megállapodás s jelen szerződés előírásait.
  - d) Előzetesen írásbeli jóváhagyást kér az Önkormányzattól minden az Ingatlanok használatával, igénybevitelével járó jogügylet tekintetében; kivéve pl. orvosi rendelő, diákbüfé, intézményi ételmezési feladatok ellátása érdekében történő bérbeadás;
  - e) Viseli a közműszolgáltató társaságokkal általa megkötendő szolgáltatási szerződések alapján a nevére kiszámlázott közműköltségeket is.
  - f) Az Ingatlanokban folyamatosan és rendszeresen ellenőrzést végez, melyről jegyzőkönyvet készít és az ellenőrzés megtörténtét követő 15 napon belül megküld az Önkormányzat részére.
  - g) Köteles az ingatlanokra és a bennük lévő ingóságokra biztosítást kötni, amennyiben a Megállapodás \_\_\_\_ pontja szerinti önkormányzati biztosítást az önkormányzat nem tartaná fenn.
23. A Fenntartó jogosult továbbá az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulását követően, a jobb hasznosítás érdekében korszerűsítési, átalakítási, felújítási (összefoglalóan jelen szerződés alkalmazásában: értéknövelő beruházás) munkákat saját költségére és felelősségére a szükséges engedélyek beszerzését követően elvégezni azzal, hogy elkészült és kifizetett ezen beruházások igazolt ellenértékét jogosult a Fenntartó az Önkormányzattal a munka elvégzését megelőzően egyeztetett értéken megtéríttetni;
24. Az Ingatlanokon szükségessé vált felújítási munkák elvégzésére vonatkozóan az Önkormányzathoz kérelmet benyújtani. A Fenntartó csak az Önkormányzat által engedélyezett felújítási munkálatokat végezheti el saját költségén. Ennek során a felek az Önkormányzat előzetes engedélye esetén külön megállapodást kötnek a jelen pontban nem szabályozott kérdésekben.
25. Az Önkormányzat jogosult a jelen szerződésből eredő jogok gyakorlását, a kötelezettségek, így a jogszabályok és helyi rendeletek, a Megállapodás és jelen szerződés betartását, a hasznosítás, karbantartás terén a rendes gazdálkodást, a közüzemi költség fizetési kötelezettség teljesítését ellenőrizni; továbbá jogszabályt sértő, a rendeltetés-ellenes használatát, hasznosítás megszüntetését és az ebből eredő kárának megtérítését követelni a jelen szerződés szerint.
26. Figyelemmel arra, hogy jelen szerződés a Megállapodás és a Közoktatási megállapodás teljesítését segíti elő, azok a jelen szerződésben meghatározott ingatlanok és ingók térítésmentes használata nélkül nem teljesíthetőek.
27. Felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti címen található Ingatlanokat, az azokban lévő felszerelési tárgyakat, ingókat, eszközöket - a továbbiakban röviden: Ingóságok – az Önkormányzat térítésmentesen biztosítja a fenntartó részére, mindaddig, ameddig ott a fenntartó oktatási-nevelési tevékenységet folytat a működési engedélyek alapján, függetlenül attól, hogy a Megállapodás, avagy a Közoktatási megállapodás fennáll-e vagy sem. Ebből következően az Önkormányzat csak és kizárólag akkor mondhatja fel a jelen

## MUNKAANYAG

### *a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

- szerezést rendkívüli felmondással, ha a Fenntartó az Ingatlanokban kárt okozó tevékenységet folytat, avagy a Fenntartónak az Intézményekre vonatkozó működési engedélye jogerősen visszavonásra került, és ezen döntést a hatáskörrel rendelkező bíróság ítéletében helyben hagyta.
28. Felek ugyanakkor megállapodnak, hogy az átvett Intézményekben fennálló és keletkező tanulói és egyéb jogviszonyok folyamatossága és védelme érdekében megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a jelen vagy a Megállapodást, Közoktatási Megállapodást az Önkormányzat egyoldalú nyilatkozattal megszünteti és a Fenntartó ennek érvénytelensége vagy érvényessége megállapítására is irányuló bírósági keresetet nyújt be, az Ingatlanok és az átvett ingóságok térítésmentes használatának joga mindaddig megilleti a Fenntartót, ameddig az önkormányzati megszüntető nyilatkozat érvényességét vagy a jelen használati szerződés megszűnését jogerős bírósági ítélet meg nem állapítja, feltéve, hogy ezen idő alatt a Fenntartó működési engedélye nem kerül jogerősen visszavonásra.
29. Fenntartó a jelen szerződést akkor jogosult rendkívüli felmondással felmondani, ha az Önkormányzat az Ingatlanok vagy bármely Ingatlan, ill. az azokban rendelkezésre bocsátott ingóságok működési engedélyeknek megfelelő, rendeltetésszerű használatát, állapotát nem biztosítja.
30. A fenti esetekben a Felek a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntethetik, akkor, ha a felmondást megelőzően a másik felet a szerződésszerű teljesítésre a rendkívüli felmondás lehetőségére kiterjedően ésszerű határidő szabása mellett felhívták, de ezen felhívás eredménytelen maradt.
31. Jelen használati szerződés megszűnése esetén a használati szerződés megszűnése napján a Fenntartó az Ingatlanokat tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – az 1. pontban megjelölt leltárjegyzékben részletesen felsorolt bútorzattal, berendezési tárgyakkal és ingóságokkal együtt – köteles az Önkormányzat birtokába visszabocsátani, kivéve a rendeltetésszerű használatlal együtt járó használat miatt elhasználódott, avagy leselejtezett ingóságokat.
32. Ezen a napon szerződő felek ismételten rögzítik a fogyasztásmérő órák állását, s a szolgáltatói díjakat, az óraállásoknak megfelelő még meg nem térített szolgáltatói díjakat, s további, a még meg nem fizetett havi költségeket ezen időponttal a Fenntartó köteles megtéríteni.
33. A közműszolgáltatóknál a fogyasztó személye változásának bejelentése érdekében ismételten együttesen járnak el.
34. A Fenntartó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. ae) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, ennek megfelelően Fenntartó vállalja, hogy
- a) a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - b) az Ingatlanokat a jelen szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

MUNKAANYAG

*a felek végleges álláspontját nem tükrözi, az tárgyalás alatt áll*

**Jelen ingatlanhasználati szerződést szerződő felek annak elolvasása, tartalmának megértése és magukra nézve kötelezőnek elismerése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.**

....., 2012. ....

---

Önkormányzat

---

Fenntartó