

## INGYENES HASZNOSÍTÁSI SZERZŐDÉS

egységes szerkezetben

Amely létrejött egyrészről:

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., adószám: 15724540-2-03, KSH szám: 15724540-8411-321-03, képviselőjében eljár: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester) mint használatba adó, - a továbbiakban **Tulajdonos**

→

másrészről:

**Magyarországi Evangélikus Egyház** (székhely: ....., KSH törzsszám: ....., adószám: ....., nyilvántartási száma: ....., képviselőjében eljár: .....) mint használatba vevő – a továbbiakban: **Használó**

→

*között, együtt úgy, mint Felek között az alábbiak szerint:*

### ELŐZMÉNYEK

Használó saját forrásból egyházi fenntartású óvoda létesítését tervezi Kecskemét Homokbánya városrészében. A folyamatosan fejlődő Homokbánya és a környező Kadafalva városrészben az óvodai férőhelyek bővítésére vonatkozó növekvő lakossági igényt figyelembe véve, illetve figyelemmel arra, hogy az óvoda fejlesztési beruházás kifejezetten helyi önkormányzati feladatok megvalósítását szolgálná, Felek közös célja, hogy a Használó által létrehozandó óvodában az óvodai nevelési tevékenység 2021. szeptember 1. napjával megkezdődjön.

Tulajdonos a Használóval lefolytatott korábbi egyeztetések eredményeként e közös cél megvalósítását a tulajdonában álló Kecskemét, Kvarc utca 2. szám alatt található, Lestár Péter Oktatási Központ néven ismert, az MNÁMK Mercedes-Benz Német Általános Iskola és Gimnázium, Kecskeméti Telephelye működtetése céljából 82,77 %-ban a Magyarországi Németek Általános Művelődési Központja Intézményfenntartó és Működtető Közalapítvány ingyenes használatában álló, így jelenleg is köznevelési funkciót betöltő ingatlan egy részének ingyenes használatba adásával kívánja elősegíteni.

A fenti írt előzményekre figyelemmel Felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

### A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Tulajdonos kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a kecskeméti 21921/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 6000 Kecskemét, Kvarc utca 2. szám alatt található, 1 ha 5878 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett középiskola” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
2. Tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere 451/2021. (III.1.) határozata alapján egyházi fenntartású óvoda létesítése és működtetése céljából 2021. március 1. napjától határozatlan időtartamra, legfeljebb azonban a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. pontja szerinti közfeladat ellátásának időtartamára Használó ingyenes használatába adja az Ingatlan mindösszesen 694,32 m<sup>2</sup> nagyságú, önálló bejáraton keresztül megközelíthető ingatlanrészét, *Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .... /2021.*

**(VII.....) határozata alapján az Ingatlan 61,53 m<sup>2</sup> nagyságú, önálló bejáraton megközelíthető ingatlanrészét, valamint az ingatlanhoz tartozó 11.781 m<sup>2</sup> nagyságú külső területet.**

3. A jelen szerződés tárgyát képező 2. pont szerinti ingatlanrészeket (a továbbiakban: Ingatlanrész) Használó kizárólag az általa megalapításra kerülő óvodai köznevelési intézmény létrehozásával és működtetésével összefüggésben használhatja.
4. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestere 451/2021. (III.1.) határozata alapján Használó az Ingatlanrész használata után használati díjat nem fizet.

#### AZ INGATLANRÉSZ HASZNÁLATA

5. Használó jelen megállapodás alapján az alábbi felsorolt, mindösszesen 694,32 m<sup>2</sup> + 61,53 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti helyiségek kizárólagos ingyenes használatára jogosult:

<u>Helyiség száma</u>	<u>Megnevezése</u>	<u>Alapterülete</u>
70/E	tanterem	48,19 m <sup>2</sup>
70/F	tanterem	48,19 m <sup>2</sup>
70/G	konditerem	97,60 m <sup>2</sup>
77	tanterem	48,19 m <sup>2</sup>
78	tanterem	48,38 m <sup>2</sup>
84	tanterem	48,19 m <sup>2</sup>
85	tanterem	48,38 m <sup>2</sup>
73	fiú wc	22,20 m <sup>2</sup>
73/A	férfi tanári wc	3,68 m <sup>2</sup>
76/A	női tanári wc	3,68 m <sup>2</sup>
76	lány wc	22,20 m <sup>2</sup>
80	raktár	6,12 m <sup>2</sup>
81	raktár	6,48 m <sup>2</sup>
82	raktár	9,54 m <sup>2</sup>
83	raktár	6,12 m <sup>2</sup>
72	közlekedő	123,20 m <sup>2</sup>
74	lépcső	27,51 m <sup>2</sup>
75	lépcső	27,51 m <sup>2</sup>
79	közlekedő	24,48 m <sup>2</sup>
79/A	közlekedő	24,48 m <sup>2</sup>
	<b>volt szolgálati lakás</b>	<b>61,53 m<sup>2</sup></b>

6. Felek rögzítik, hogy Használó az Ingatlanhoz tartozó 11.781 m<sup>2</sup> nagyságú külső terület ingyenes, de nem kizárólagos használatára jogosult. A külső terület használata Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 266/2017. (XII.14.) határozatával összhangban a Magyarországi Németek Általános Művelődési Központja Intézményfenntartó és Működtető Közalapítvány (a továbbiakban: Közalapítvány) által fenntartott, az Ingatlan 82,77 % részét ténylegesen használó MNÁMK Mercedes-Benz Német Általános Iskola és Gimnázium, Kecskeméti Telephelyével (a továbbiakban: Iskola) közösen történik.

Felek kijelentik, hogy a külső terület használatának részletes szabályait a Közalapítvánnyal és a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft.-vel megkötésre kerülő külön négyoldalú megállapodásban rendezik.

7. Felek megállapodnak, hogy Használó az Ingatlanrészt az Iskola által ellátott köznevelési tevékenység zavartalanságának szem előtt tartásával, elsődlegesen a meglévő önálló bejáraton keresztül használja.
8. Tulajdonos hozzájárul ahhoz, hogy Használó az Ingatlanhoz tartozó tornatermet a 2021/2022. tanévtől kezdődően óvodai tanévzáró ünnepek megtartása, illetve egyéb, a köznevelési feladatok ellátásához kapcsolódó tevékenység céljából az Iskolával előzetesen egyeztetett időpontban ideiglenes jelleggel igénybe vegye.

#### **KÖZÜZEMI ÉS AZ ÜZEMELTETÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ EGYÉB KÖLTSÉGEK VISELÉSE**

9. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanra vonatkozó részletes üzemeltetési, karbantartási szabályokról, az Ingatlanrész használatával összefüggésben felmerülő költségek pontos viseléséről, illetőleg a közüzemi díjak elszámolásának részletszabályairól külön megállapodásban fognak rendelkezni.

#### **AZ INGATLANRÉSZ ÁTALAKÍTÁSA, FELÚJÍTÁSA**

10. Használó az Ingatlanon csak a Közalapítvány és az Iskola előzetes álláspontjának beszerzését követően, a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával, végezhet átalakításokat saját költségén. Az ehhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése Használó kötelessége.
11. Tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere 4511/2021. (III.1.) határozata alapján kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy 2. pontban foglalt cél megvalósítása érdekében Használó az Ingatlanrészen hozzávetőlegesen bruttó 400.000.000,- Ft értékben felújítást, illetőleg értéknövelő beruházást végezzen el. Az elvégzett munkálatokat Használó tételesen, bekerülési értékkel, azok számviteli törvény szerinti minősítésének feltüntetésével köteles bemutatni a Tulajdonos részére.
12. Felek megállapodnak, hogy a Használó által az Ingatlanrészen végzett felújítás, illetve értéknövelő beruházás a használati jogviszony megszűnésekor Tulajdonos tulajdonába kerül, Használó az Ingatlanrészen végzett átalakítási, építési munkálatokért a használati jogviszony megszűnésekor kártalanítást nem kérhet, az általa végzett értéknövelő beruházások megtérítésére nem tarthat igényt, továbbá az épület tartozékait nem szerelheti le, nem viheti el.
13. A Tulajdonos által jóvá nem hagyott átalakítást a jogviszony megszűnésekor a Használó köteles az eredeti állapotnak megfelelően saját költségére visszaállítani, ellenkező esetben Tulajdonos jogosult az eredeti állapotot a Használó költségére helyreállítani.

#### **FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

14. Használó köteles az Ingatlanrészt rendeltetésszerűen használni. Használó felel minden olyan kárért, amelyet az Ingatlanrész rendeltetésellenes, vagy jelen szerződéssel ellentétes használatával a Tulajdonosnak, illetve harmadik személynek okoz.
15. Használó az általa kizárólagosan használt ingatlanrészek használatát – *ide nem értve a használatnak a Használó által megalapításra kerülő egyházi fenntartású, jogi személyiséggel rendelkező óvodai intézmény részére történő biztosítását* – Tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül sem ingyenesen, sem ellenérték fejében, még ideiglenes jelleggel sem ruházhatja át harmadik személyre.

16. Használó a használat teljes időtartama alatt köteles a mindenkori tűzrendészeti, érintésvédelmi, munkavédelmi, balesetvédelmi és vagyonvédelmi hatósági- és jogszabályi előírásokat megtartani. Használó teljes felelősséggel tartozik a jelzett szabályok megszegéséből eredő károkért mind a Tulajdonos, mind pedig harmadik személyek vonatkozásában.
17. Tulajdonos az ingatlanra érvényes vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik, és jelen Szerződés hatálya alatt folyamatosan gondoskodik az általa használatba átengedett ingatlanrészek vagyonbiztosításáról. A tulajdonát képező, vagy az ingatlanrészben általa elhelyezett vagyontárgyak biztosításáról, illetőleg a használattal kapcsolatos felelősségbiztosításról Használó köteles gondoskodni, ennek elmulasztásából adódó valamennyi kárért felelősséggel tartozik.
18. A Tulajdonos bármikor, előzetes értesítés nélkül is jogosult a szerződés rendelkezéseinek betartását és a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni.
19. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak átlátható szervezettel köthető. Használó az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
20. A Használó az Nvtv. 11. § (11) bekezdés a)-c) pontjai alapján kötelezettséget vállal arra, hogy:
- a szerződésben előírt adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,
  - az ingatlant a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - a nemzeti vagyon hasznosításában - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt.
21. Tulajdonos szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanrészre vonatkozóan Feleken kívül harmadik személynek – ide nem értve a 6. pontban foglaltakat – nincs olyan joga, amely Használót használati jogának gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.

#### HASZNÁLÓ BIRTOKBA LÉPÉSE

22. Használó jelen szerződés alapján kizárólagos használatába kerülő ingatlanrészek birtokába legkésőbb 2021. március 1. napjával lép, ettől kezdve jogosult azok használatára és köteles a kárveszély viselésére.
23. Felek megállapodnak, hogy a külső terület vonatkozásában a birtokbaadásról a 6. pont szerinti megállapodásban fognak rendelkezni.

#### A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

24. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél 1 éves felmondási idővel, a nevelési év végére (augusztus 31.) felmondhatja a másik fél előzetes, írásban történő megkeresésével.
25. Tulajdonos jelen szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha
- Használó az Ingatlanrészben a szerződésben foglaltaktól eltérő tevékenységet folytat,

- Használó nem biztosítja Tulajdonos részére az Ingatlanrész rendeltetésszerű (szerződészerű) használatának bármely időpontban történő ellenőrzését, illetve ha azt bármely módon megakadályozza,
- Használó egyéb súlyos szerződésszegést követ el,
- Használó vagy a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

26. A Használó jelen szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha

- az Ingatlan Használónak fel nem róható okból rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik,
- ha Használó a közfeladatot a továbbiakban nem tudja ellátni.

27. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződést közös megegyezéssel legalább 1 hónapos felmondási idő betartásával szüntethetik meg.

28. Jelen szerződés azonnali hatállyal megszűnik, ha Használó az Ingatlanrészben felhagy a 2. pontban megjelölt közfeladat ellátásának végzésével.

29. Felek megállapodnak, hogy a szerződés megszűnésekor Használó köteles az Ingatlanrészt a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül Tulajdonos részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

30. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a Használó csereingatlanra és kártalanításra semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.

#### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

31. Felek jelen szerződés hatálya alatt a jogviszonnyal és az Ingatlan használatával kapcsolatos kérdésekben kölcsönösen együttműködnek.

32. A jelen Szerződésben rögzített személyes adatok kezelésének jogalapja az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet („GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés.

Használó tudomásul veszi, hogy Tulajdonos a jelen Szerződésben rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.

Az adatkezelés további részleteit Tulajdonos Általános Adatkezelési Tájékoztatója ([www.kecskemet.hu/varoshaza/adatvedelem](http://www.kecskemet.hu/varoshaza/adatvedelem)) tartalmazza, amelynek megismerését a Használó képviselője e szerződés aláírásával elismeri.

33. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Nvtv., valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezései az irányadók.

34. Amennyiben Felek jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket békés úton nem tudják rendezni, úgy hatáskörtől függően kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

35. Jelen megállapodás hat, egymással mindenben megegyező példányban készült, melyből három példány Tulajdonost, három példány pedig Használót illeti meg.

*Szerződő felek ezen szerződést kölcsönös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.*

**Kecskemét, 2021.**

**Budapest, 2021.**

.....  
**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester

**Kecskemét Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
Tulajdonos képviselőként

.....  
**Krámer György**  
országos irodaigazgató

**Magyarországi Evangélikus Egyház**  
Használó képviselőként