

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének
88/2022. (IV.28.) határozatának 1. számú melléklete**

IKTATÓSZÁM: JCS/87-7/2022.

INGATLANHASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Kossuth tér 1., adószám: 15726906-2-06, törzsszám: 726906, KSH-számjel: 15726906-8411-321-06, képviseli: Dr. Márki-Zay Péter polgármester), mint használatba adó (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről a **Csongrád-Csanád Megyei Szivárvány Otthon** (székhelye: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál u. 185/A., törzsszám: 761673, adószám: 15761677-2-06, statisztikai számjele: 15761677-8730-312-06, képviseli: Kiss Ildikó igazgató) mint használatba vevő, (a továbbiakban: **Használatba vevő**) **együttesen, mint Felek** között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmények

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Hódmezővásárhely belterület 10075/1 helyrajzi számon felvett, természetben a 6800 Hódmezővásárhely Klauzál u. 185/A, szám alatt található, „kivett szociális otthon” megnevezésű, 1 ha, 1562 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan.)
- 1.2. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban jelölt ingatlanban működő Szivárvány Szakosított Szociális Otthon (a továbbiakban: Intézmény) 2011. január 1. napjától a Csongrád Megyei Önkormányzat (a továbbiakban Megyei Önkormányzat) fenntartásában álló Napsugár Otthon telephelyeként működött tovább. A Megyei Önkormányzat 221/2010. (XII.22.) határozata alapján a Használatba vevő átvette az Intézmény szociális feladatait és annak fenntartását. Ugyanakkor az átadás – átvétel során a felek nem rendezték az ingatlan jogi sorsát, a Használatba vevő javára nem alapítottak használati jogot, így az átvétel óta jogcím nélküli használatnak minősül a Használatba vevő. Jelen megállapodás célja a jogcím nélküli használat és a jövőbeni, Használatba vevő általi használat rendezése. A használat joga a Megyei Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba 2011.01.14. napján bejegyzésre, majd 2018.11.13. napján törlésre került.
A 49327-12/2016/JISZOC. okiratszámú Alapító Okirattal a Csongrád-Csanád Megyei Szivárvány Otthon kivált a Napsugár Otthonból, amely időponttól kezdve önálló költségvetési szervként működik, fenntartója a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (a továbbiakban: SZGYF.)
A megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény (továbbiakban: Törvény) rendelkezései értelmében a megyei önkormányzatok vagyona és vagyoni értékű joga, a megyei önkormányzatok fenntartásában lévő intézmények, azok vagyona és vagyoni értékű joga 2012. január 1 – én állami tulajdonba került. A Törvény alapján a megyei önkormányzatok helyébe az általuk e törvény szerinti vagyónátadást megelőzően létesített, az átvett vagyonnal, illetőleg intézményekkel kapcsolatos jogviszonyok tekintetében 2012. január 1 – ét követően általános és egyetemleges jogutódként az állam, illetőleg e törvényben meghatározott szervek lépnek. Ezen törvény alapján

az állami tulajdonba kerülő vagyon kezelője a megyei önkormányzatoktól átvett intézmények vagyona tekintetében a területileg illetékes megyei intézményfenntartó központ lett.

A megyei intézményfenntartó központokról, valamint a megyei önkormányzatok konszolidációjával, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egészségügyi intézményeinek átvételével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 258/2011. (XII.7.) Korm. rendelet 18. § (2) bekezdése értelmében a megyei intézményfenntartó központok 2013. március 31-én az SZGYF-be, a Használatba vevő fenntartó szervébe történő beolvadással megszűntek, az SZGYF a megszűnt megyei Intézményfenntartó központok általános és egyetemleges jogutódja, tehát a Használatba vevő fenntartója az SZGYF.

- 1.3. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdésének h.) pontja alapján szociális intézmény, ezen belül – mint szociális otthon – az Sztv. 67. § (2) bekezdése alapján ápolást, gondozást nyújtó intézmény. Az Sztv. 57. § (2) bekezdése alapján az ápolást, gondozást nyújtó intézmény a személyes gondoskodás keretébe tartozó szakosított ellátást nyújtja.

2. A megállapodás tárgya és időtartama

- 2.1. A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 11. § (13) bekezdése alapján Használatba adó a Használatba vevő térítésmentes használatába adja az ingatlant határozatlan időre, az Sztv-ben foglalt, a jelen szerződés 1.3. pontjában hivatkozott, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 8a. pontjában meghatározott közfeladatai ellátásához.
- 2.2. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba. Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő – az 1.2 pontban foglaltak alapján – már a Megyei Önkormányzat határozatát megelőzően is az 1.1. pontban nevezett ingatlanban működött és feladatellátásához az ingatlant használta. Az ingatlan a jelen szerződés Felek általi aláírása napján is Használatba vevő birtokában van, ezért külön birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség.
- 2.3. Az ingatlanban lévő ingóságok a Magyar Állam tulajdonában, az SZGYF vagyonkezelésében és Használatba vevő használatában állnak, így azok nem képezik jelen szerződés tárgyát.
- 2.4. Használatba adó egyoldalúan hozzájárul ahhoz, hogy a Használatba vevő használati joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő személyében bekövetkező változás esetén a jogutód lesz a jelen szerződésben megállapított jogok kedvezményezettje és kötelezettségek kötelezettje.

3. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 3.1. Felek rögzítik, hogy Használatba adó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan nyilvántartásban Hódmezővásárhely belterület 10075/1. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál u. 185/A. szám alatt található, 1 ha, 1562 nm alapterületű, kivett szociális otthon megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan.)

- 3.2. Felek kijelentik, hogy a Csongrád Megyei Önkormányzat részére 2011.01.14. napján bejegyzésre került használat joga 2018.11.13. napján a 38784/3/2018.11.13. számú egyszerűsített határozattal törlésre került.
- 3.3. Felek kijelentik, hogy a Használatba adó az Ingatlan ingyenes használatáról szóló használati megállapodással az Ingatlant Használatba vevő használatába adja.
- 3.4. Felek jelen nyilatkozattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és egyben kéri a Hódmezővásárhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az Ingatlan egészére, azaz annak 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan a Használatba vevő, azaz a Csongrád-Csanád Megyei Szivárvány Otthon javára használat joga, „használat jogának ingyenes alapítása” jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 3.5. Felek közösen meghatalmazzák Használatba vevőt, hogy az illetékes földhivatalnál a használat jogának bejegyzése érdekében eljárjon. A használat jogának bejegyzésével kapcsolatos költségek és esetleges illetékfizetési kötelezettségek Használatba vevőt terhelik. Használatba vevő vállalja, hogy a jogerős földhivatali bejegyző határozatot a kézhezvételt követően megküldi Használatba adó részére.

4. Felek jogai és kötelezettségei

- 4.1. Használatba adó az 1.2 pontban foglalt feladat átadás időpontjától kezdődően biztosítja az ingatlan Használatba vevő általi zavartalan használatát. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely Használatba vevőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.
- 4.2. Használatba vevő köteles az ingatlant az 1.3. pontban meghatározott feladat ellátásához használni, állagát megőrizni. Az ingatlan használatával járó közterheket, közüzemi díjakat Használatba vevő viseli, és saját költségén gondoskodik az ingatlan vagyónvédelméről. Mivel az ingatlan közüzemi mérőórái Használatba vevő nevének vannak, azért azok átírására nincs szükség.
- 4.3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésen alapuló használati jogviszony időtartama alatt Használatba vevő gondoskodik az ingatlan fenntartásához szükséges karbantartási munkálatok elvégzéséről.
- 4.4. Használatba vevő által a 4.3. pontban rögzítetteken kívüli
 - felújítási, beruházási munkálatok megkezdéséhez, engedélyek beszerzéséhez, a munkálatok elvégzéséhez,
 - a vagyont érintő pályázat benyújtásához,
 - az ingatlannal tartósan egyesítésre kerülő, azoktól a szerződés megszűnése esetén állagsérelem nélkül el nem választható vagyonelemek beépítéséről köteles Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulását kérni, illetve a kérelemhez a döntés megalapozásához szükséges valamennyi iratot, adatot Használatba adó rendelkezésére bocsátani, amelyeket részére köteles megküldeni. Használatba adó a kérelem hiánytalan beérkezését követő 30 napon belül meghozza erre vonatkozó döntését. Használatba adó írásbeli engedélyének rendelkezésre állásáig, illetve a beruházással, felújítással kapcsolatban felmerülő – többek között – elszámolási kérdéseket rendező megállapodás felek általi aláírásáig a Használatba vevő nem járhat el. Ezen rendelkezések megsértése esetén valamennyi költség, felelősség Használatba vevőt terheli, és az esetlegesen ebből eredően Használatba adót ért kárt köteles megtéríteni.
- 4.5. Használatba adó hozzájárul ahhoz, hogy Használatba vevő az ingatlant intézményi székhelyként/telephelyként feltüntesse, postacímként használja.

4.6. Használatba vevő jogosult a Használatba adó előzetes tájékoztatása mellett – az 1.3. pontban foglalt közfeladatai ellátásának sérelme nélkül – az ingatlan egyes részeit albérletbe vagy alhasználatba adni, a feladatellátáshoz szükséges mértékben, működéshez kapcsolódó, nem hasznosítási célú kiegészítő tevékenységnek minősülő célra. Az ingatlan Használatba vevő általi, jelen ponton alapuló bérbeadása folytán befolyt bérleti díj Használatba vevőt illeti. Az ilyen tárgyban az ingatlanra vonatkozóan már megkötött, hatályos használati/bérleti szerződések tekintetében Használatba vevő a használatba adói/bérbeadói oldalon a szerződéses jogviszonyba a korábbi bérbeadó helyébe belép.

5. A használati szerződés megszüntetése

- 5.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya határozatlan ideig tart. A Felek a használatba vétel időtartama alatt jelen szerződést közös megegyezéssel, írásban bármikor megszüntethetik vagy módosíthatják.
- 5.2. Jelen szerződést bármelyik fél a másik félhez címzett, írásbeli nyilatkozattal 90 napos határidővel rendes felmondással felmondhatja. A felmondási idő a felmondás másik fél általi átvételét vagy átvettnek minősülését követő naptól kezdődik.
- 5.3. Jelen szerződést bármelyik fél 60 napos felmondási idővel felmondhatja, ha Használatba vevő az 1.3. pontban hivatkozott, jogszabályban előírt állami feladat ellátási kötelezettsége megszűnik. A felmondást írásban kell a másik féllel közölni. A felmondás a hónap végére szólhat. A felmondási idő a felmondás másik fél általi átvételét vagy átvettnek minősülését követő naptól kezdődik.
- 5.4. Mindkét fél jogosult jelen szerződést, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik fél szerződésszegő magatartásának abbahagyására vagy attól való tartózkodására irányuló írásbeli felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget.
- 5.5. Használatba vevő a használati jogviszony megszűnésének napján az ingatlant Használatba adó birtokába bocsátja vissza. Ebben az esetben Használatba adó köteles az ingatlan – Használatba vevővel egyeztetett időpontban történő – birtokba vételére.
- 5.6. Jelen szerződés megszűnésekor a Felek az ingatlanon történt, értékcsökkenést meghaladó beruházások tekintetében egymással elszámolnak. Felek rögzítik, hogy az érték növelő beruházások révén nem keletkezik közös tulajdon. A Használatba vevő jogosult a beruházásokat saját könyveiben, mint idegen tulajdonon aktivált beruházást nyilvántartani.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Használatba adó kijelenti, hogy helyi önkormányzat, amelynek Képviselő-testülete határozatot hozott a jelen megállapodás elfogadásáról és annak a polgármester által történő aláírására való felhatalmazásáról. Használatba vevő kijelenti, hogy központi költségvetési szerv, amelynek a jelen megállapodás megkötésével kapcsolatosan szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Használatba vevő kijelenti, hogy költségvetési szerv.
- 6.2. Használatba vevő az Nvt. 11. §-a alapján kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdése alapján átláthatónak minősül és vállalja, hogy
 - a.) a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - b.) a jelen szerződés útján részére átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi, vagyonkezelői 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.
- 6.3. Jelen szerződést Használatba adó kártalanítás nélkül és azonnal hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – Használatba vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Használatba vevő vállalja, hogy a vagyon – Használatba adó előzetes engedélye alapján történő – hasznosítására általa megkötésre kerülő szerződésekben is rendkívüli felmondási okként rögzíti azt, ha a harmadik személy Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás következik be.
- 6.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, folyamatosan és kölcsönösen tájékoztatják egymást minden, a jelen szerződésben foglaltakra lehetséges kihatással bíró körülményről.
- 6.5. Felek jelen megállapodás alapján minden értesítést és jognyilatkozatot írásban tesznek meg, amelyet ajánlott – tértivevényes levél (amit kézbesítő – futárszolgálat, egyéb kézbesítő igénybevétele esetén átvételi elismervény pótol) útján küldenek meg a másik fél jelen megállapodásban foglalt címére. Az értesítés és jognyilatkozat annak másik fél általi átvételével hatályosul.
- 6.6. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (Nvt.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 6.7. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitákat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetén bármelyik fél a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhat jogorvoslatért.
- 6.8. Használatba adó és Használatba vevő képviselőjében aláírók kijelentik, hogy jogosultak jelen szerződés aláírására, a szervezet képviselőjére, és a szerződés megkötéséhez harmadik fél jóváhagyására nincs szükség.
- 6.9. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba.

Jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, melyből 3 példány Használatba adót, 4 példány Használatba vevőt illet.

A Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és egyidejűleg minden oldalát kézjegyükkel látják el.

Hódmezővásárhely, 2022.

.....

Dr. Márki-Zay Péter
polgármester

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőjében
Használatba adó

.....

Kiss Ildikó
igazgató

Csongrád-Csanád Megyei Szivárvány
Otthon
képviselőjében
Használatba vevő