

Használati szerződés

amely létrejött egyrészről:

Szentendre Város Önkormányzata

székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3

adószáma: 15731292-2-13

statisztikai számjele: 15731292-8411-321-13

PIR törzsszám: 731290

képviselőtében: Verseghe-Nagy Miklós polgármester,
mint használatba adó, (a továbbiakban: Használatba adó)

másrészről:

SZENTENDRE VÁROS EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEI (SZEI)

székhely: 2000 Szentendre, Kanonok u. 1.

adószáma: 15395333-2-13

statisztikai számjele: 15395333-8622-13

PIR törzsszám: 395335

képviselőtében: Dr. Pázmány Annamária intézményvezető,
mint használatba vevő, (a továbbiakban: Használatba vevő)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

I. Használati megállapodás

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt. (továbbiakban: VSZN Zrt.) tulajdonában áll a Szentendre belterület 453/3 helyrajzi számon nyilvántartott, üzem udvar megjelölésű, természetben 2000 Szentendre, Szabadkai u. 9. alatt található ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan).
- 1.2. Használatba adó kijelenti, hogy az Ingatlannak a jelen szerződés 1. számú Mellékletét képező alaprajzon megjelölt helyiségein fennálló bérleti joga kiterjed a bérlemény albérlésre vagy használatba adására is.

2. A használatba adás, a szerződés időtartama

- 2.1. Felek megállapodnak abban, hogy Használatba adó a Használatba vevő *használatába adja* az Ingatlannak a jelen szerződés *1. számú Mellékletét* képező alaprajzon megjelölt helyiségeit, valamint a helyiség tartozékait képező ingóságokat 2016. augusztus 18. napjától határozatlan időre, de legfeljebb Használatba adó bérleti joga fennállásáig.

A 2.1. pontban írt ingatlan és ingók együtt a továbbiakban: Hasznosított Vagyon.

3. A használatba adás ellenértéke

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a Hasznosított Vagyon vonatkozásában a Használatba vevő által végzett, az egészségügyi ellátó rendszer fejlesztéséről szóló 2006. évi CXXXII. törvényben meghatározott egészségügyi szakellátás az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) 3/A. § (1) bekezdése alapján önkormányzati közfeladatnak minősül. Felek kijelentik, hogy a Hasznosított Vagyon teljes egészében szükséges a közfeladat ellátásához.
- 3.2. Fentiekre tekintettel felek rögzítik, hogy a használatba adásra teljes mértékben díjmentesen kerül sor, azzal, hogy a használat díjmentessége kizárólag addig az időpontig és olyan mértékben áll fenn, amíg a Használatba vevő a Hasznosított Vagyon üzemeltetése, használata, hasznosítása a közfeladat ellátását segíti elő, vagy amíg a vonatkozó jogszabály ekként rendelkezik.

4. Birtokátruházás

- 4.1. Felek rögzítik, hogy a Hasznosított Vagyon átadáskori állapotáról – azok sajátosságainak figyelembe vételével – jelen Szerződés hatálybalépést követő 15 napon belül fényképmelléklettel ellátott állapotfelmérő jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a Hasznosított Vagyon állapotát, állagát, a központi berendezési és felszerelési tárgyait, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, az ingóságokat, stb.
- 4.2. Felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevőt 2016. augusztus 18. napjától kezdődően terhelik a Hasznosított Vagyonnal kapcsolatos jelen szerződésben megjelölt kötelezettségek, továbbá ezen naptól kezdve jogosult jelen szerződés alapján a Hasznosított Vagyon birtoklására, használatára, valamint a jelen szerződésből eredő hasznok szedésére is.

5. A Használatba vevő jogai és kötelezettségei

- 5.1. Használatba vevő jogosult a Hasznosított Vagyon használatára, hasznai szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak, jelen szerződésben, rögzítetteknek megfelelően. Használatba vevő jogosult a Hasznosított Vagyon a 3.1. pontban írt közfeladat ellátása céljából más használatába adni, és ezzel összefüggésben harmadik személyekkel bérleti/használati szerződést kötni (továbbiakban: Hasznosítás).
- 5.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan állagmegőrzésével, az ehhez szükséges karbantartási, állagmegóvási, feladatok elvégzésével kapcsolatos munkálatokat a Használatba vevő köteles elvégezni.
- 5.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan takarításáról a Használatba vevő köteles gondoskodni.
- 5.4. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő a Hasznosított Vagyon a rendeltetésének, jelen szerződésnek, továbbá a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal birtokolhatja, használhatja és szedheti annak hasznait, ugyanakkor köteles a Hasznosított Vagyonnal összefüggő jelen szerződésben írt kötelezettségeinek eleget tenni.
- 5.5. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződésben a felújítás és beruházás fogalma alatt a mindenkor hatályos számviteli jogszabályokban ekként meghatározott fogalmakat értik.
- 5.6. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy bármely, a Hasznosított Vagyonon elvégzendő az 5.2. pontban írt állagmegóvási, állagmegőrzési munkákon kívüli, azon felüli építési, átalakítási, felújítási, korszerűsítési, bontási és egyéb felújítási, beruházási munka elvégzéséhez köteles a Használatba adó előzetes, írásbeli engedélyt kérni. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a fenti munkálatokhoz a Hasznosított Vagyon tulajdonosának előzetes írásbeli engedélye is szükséges.
- 5.7. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy az 5.6. pontban megjelölt munkákat csak a VSZN Zrt-vel külön írásban megkötött megállapodás és a Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulása birtokában kezdheti meg.
- 5.8. Felek rögzítik, hogy 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 a VSZN Zrt. és Használatba adó előzetes írásbeli engedélye hiányában is elvégezhetők. Ilyen esetben a munkálatok elvégzéséről a Használatba vevő haladéktalanul köteles a VSZN Zrt-t és a Használatba adót írásban tájékoztatni.
- 5.9. 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 Hasznosított Vagyon, a VSZN Zrt. kizárólagos tulajdonát képezik, azokon 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, azok mindvégig a VSZN Zrt. tulajdonában maradnak, illetve tulajdonába kerülnek, azzal, hogy a beruházásokkal kapcsolatos elszámolásra a VSZN Zrt-vel való megállapodásban foglaltak az irányadók.

- 5.10. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Ptk. ráépítésre, hozzáépítésre és beépítésre vonatkozó szabályai alkalmazásának akkor sincs helye, ha a Használatba vevő által felépítendő építmények értéke az adott, Hasznosított Vagyon körébe tartozó ingatlan értékét lényegesen meghaladja.
- 5.11. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő minden esetben köteles betartani a Hasznosított Vagyonra vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, hatósági, szakhatósági, műszaki, az állagmegóvásra vonatkozó előírásokat, valamint a környezetvédelmi előírásokat.
- 5.12. Felek rögzítik, hogy a tulajdonos által elvégzendő karbantartási, üzemeltetési feladatok elvégzésével kapcsolatos bejelentést a Használatba vevő köteles megtenni a VSZN Zrt. ügyfélszolgálatára, és egyidejűleg a Használatba adót erről írásban tájékoztatja
- 5.13. Fentiekre tekintettel amennyiben Használatba vevő az állagmegóvási, karbantartási vagy felújítási kötelezettséggel kapcsolatos jelzési, bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Használatba vevőt az írásbeli értesítés, bejelentés elmulasztásából fakadó fenti következményekért teljes körű anyagi felelősség terheli.
- 5.14. 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.
- 5.15. Használatba vevő tűrni köteles, hogy a VSZN Zrt. a tulajdonosi ellenőrzési jogát, valamint a Használatba adó, jelen szerződésbe foglalt kötelezettségek betartása céljából, az ellenőrzési jogát gyakorolja.
- 5.16. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra a VSZN Zrt. vagyonbiztosítással rendelkezik, a kárveszélyt viseli, kivéve a biztosító által a biztosítási szerződés alapján nem fedezett, nem térített kárt, valamint az önrészt. Ezen költségeket vagy a VSZN Zrt. vagy a Használatba vevő köteles viselni attól függően, hogy kinek az érdekkörében, kinek a magatartásával, tevékenységével kapcsolatosan vagy mulasztásával összefüggésben merült fel a kár, a költség.
- 5.17. Felek rögzítik, hogy a VSZN Zrt. a CIG-Pannónia Zrt-nél megkötött biztosítással rendelkezik, mely biztosítás kiterjed a Hasznosított Vagyon körébe tartozó ingatlanra és tartozékaira.
- 5.18. Felek megállapodnak abban, hogy a Hasznosított Vagyonban bekövetkezett káresemény esetén Használatba vevő köteles a káresemény bekövetkeztét haladéktalanul a VSZN Zrt. és egyidejűleg a Használatba adó felé írásban bejelenteni.
- 5.19. 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.
- 5.20. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye, kivéve, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az átadott vagyon használatjától az adott helyzetben elvárható.
- 5.21. Használatba vevő vállalja, hogy
- 5.21.1. a jelen szerződésben előírt beszámolási, adatszolgáltatási kötelezettségeit teljesíti,
 - 5.21.2. a Hasznosított Vagyont jelen szerződési előírásainak, valamint jelen szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - 5.21.3. a Hasznosításban – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 5.22. 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 Hasznosítás során átengedett Hasznosított vagyon hasznosításában – közvetlenül vagy közvetetten –

résztevő bármely szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 5.23. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a közszolgáltatási tevékenységi körén túl egyéb gazdálkodási tevékenységet csak olyan módon és mértékben végezhet, hogy azzal a közszolgáltatási tevékenység ellátását ne veszélyeztesse, korlátozza vagy akadályozza.
- 5.24. Ha a Használatba vevő a Hasznosított Vagyon bármely elemét más használatába adja, a használó magatartásáért, mint sajátjáért felel.
- 5.25. A Használatba vevő a Hasznosított Vagyont nem idegenítheti el, valamint használati joggal, szolgalmi joggal vagy más dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítékkul nem adhatja, társaságban apportként nem szerepeltetheti. Felek megterhelés alatt különösen, de nem kizárólagosan a zálogjog, haszonélvezeti jog és földhasználati jog (osztott tulajdon) alapítását értik.
- 5.26. A Használatba vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik arról és kötelezettséget vállal arra, hogy a Hasznosított Vagyonon környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat. Amennyiben ennek ellenére a Hasznosított Vagyon környezeti károsodást szenved, 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.
- 5.27. A Használatba vevő köteles a jelen szerződésben, valamint a jogszabályokban előírt egyéb kötelezettségeit teljesíteni.

6. Fenntartás és üzemeltetés

- 6.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan közüzemi díjait a Használatba vevő fizeti meg, az alábbiak szerint:
A tevékenység folytatásához szükséges közüzemi költségek díjának rendezése érdekében a Használatba adó üzemeltetési díjat számol fel, mely az alábbi költségeket foglalja magában:
- az Ingatlan áramfogyasztása;
 - az Ingatlan vízfogyasztásának, csatornadíjának költségei;
 - a z Ingatlan fűtési költségei.

Az üzemeltetési díj közvetített szolgáltatást tartalmaz.

A Felek megállapodnak, hogy az üzemeltetési költség fűtési elemét légköbméter arányosan számolják el.

Felek tudomásul veszik, hogy a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény fogalmi rendszere szerint az egyéb felhasználóval szabadon meg lehet állapodni az árban, míg lakossági felhasználók, és külön kezelt intézmények vonatkozásában a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árának, valamint a lakossági felhasználónak és a külön kezelt intézménynek nyújtott távhőszolgáltatás díjának megállapításáról szóló 50/2011. (IX. 30.) NFM rendeletben meghatározottak szerint a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról szóló 11/2011. (III.16.) Önk. sz. rendeletben meghatározott alapdíj és hődíj alapul vételével kell kiszámolni a tényleges mértékét.

A külön kezelt intézmény (helyi önkormányzat és költségvetési intézménye, közfeladatot ellátó, nem nyereség és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézmény) a távhőszolgáltatásért távhőszolgáltató vagy az ellátási területen a korábbi távhőszolgáltató helyett működő új távhőszolgáltató részére a távhőszolgáltató által 2011. március 31-én alkalmazott, általános forgalmi adót nem tartalmazó díjnál 4,2 százalékkal magasabb mértékű - legmagasabb hatósági árnak minősülő - szolgáltatási díjat köteles fizetni. (50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet:3. § (1) bekezdés).

A használatba vett ingatlanrész alapterülete: 236 m²

A használatba vett ingatlanrész légköbméter mértéke: 649 lm³ (belmagasság 2,75 m)

A teljes ingatlan légköbméter mértéke: 3619,7 lm³.

A Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő áramszolgáltatásával és a vízfogyasztásával kapcsolatos

költségeit a Használatba adó által vízfogyasztás mérésére felszerelt almérő és az áramfogyasztásra felszerelt almérő adatai alapján határozzák meg. Az almérők kizárólag a Használatba vevő fogyasztását mérik, azok a szolgáltatók felé történő elszámolásra nem alkalmasak.

Az üzemeltetési díj megállapítása érdekében a Felek az almérők állását minden hónap első napján leolvassák.

Az üzemeltetési díj megállapítása a központi mérő által mért adatok alapulvételével, a 6.1. pontban megjelölt almérők adatai alapján történik. A felek megállapodnak, hogy az almérők esetleges cseréjének költségeit Használatba vevő vállalja.

A vízfogyasztás költségei tartalmazzák a vízközmű szolgáltató által felszámolt valamennyi költségelemet, így a csatornadíjat és egyéb kapcsolódó díjat is.

Az üzemeltetési díj forintban fizetendő, a Bérbeadó által a tárgyhónapot követően – a számításokat alátámasztó adatok és dokumentumok csatolásával - kiállított számla ellenében, a kiállítást követő 15 napon belüli átutalással, Használatba adó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292 sz. számlájára.

A felek óvadékot nem kötnek ki.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevő kizárólagosan és teljes egészében viseli a Hasznosított vagyon üzemeltetéssel, működtetéssel kapcsolatos jelen szerződésben megjelöltekön kívüli költségeket és terheket.

6.3. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő köteles az üzemeltetés, működtetés, használat során a jelen szerződés tárgyát képező vagyonelemeket megfelelően – azok sajátosságainak figyelembe vételével – a jelen szerződés szerinti célok megvalósítását és a 3.1. pontban írt közfeladat ellátását lehetővé tevő állapotban tartás (a természetes elhasználódást leszámítva) érdekében 5.16. pontban írt bejelentési kötelezettségének eleget tenni. A vagyonelemek jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül felvett jegyzőkönyv szerinti állapota a 4.1. pont szerinti állapotfelmérő jegyzőkönyvben kerül rögzítésre.

6.4. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő teljes és kizárólagos felelősséget vállal a Hasznosított Vagyon állapotával, működésével, karbantartásával és felújításával kapcsolatos bejelentési, jelzési kötelezettsége elmulasztásáért. A Használatba vevő köteles különösen:

6.4.1. minden, általában elvárható megtenni annak érdekében, hogy Hasznosított Vagyont jelen szerződés hatálybalépésének napját követően bármilyen károsodástól megóvja;

6.4.2. megfelelni valamennyi egészségügyi, építésügyi, munkavédelmi és biztonsági jogszabály rendelkezésének.

7. Használatba adó jogai és kötelezettségei

7.1. Felek rögzítik, hogy a Használatba adó jogosult ellenőrizni a használatot, követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kár megtérítését. Abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a Hasznosított Vagyont fenyegető veszély súlyossága miatt a kifogásolt használat megszüntetésére vonatkozó írásbeli felszólítás nem vezet eredményre, a Használatba adó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani és kártérítést követelni.

7.2. Felek rögzítik, hogy bármely szerződő fél felelős azért a kárért, amely a jelen szerződésben foglalt tájékoztatási, együttműködési vagy egyéb kötelezettségének nem vagy nem megfelelő teljesítéséből fakadóan a másik felet érte.

II. Egyéb rendelkezések

1.1. 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.

- 1.2. 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.
- 1.3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható.
- 1.4. 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.
- 1.5. Jelen szerződés 2016. augusztus 18. napján lép hatályba.
- 1.6. 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.
- 1.7. Jelen szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 310/2015. (XI.12.) Kt. sz. határozata hatalmazta fel a Polgármestert.
- 1.8. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Magyarországon hatályos jogszabályok, különösen a Ptk., Nvtv. rendelkezéseit tekintik az irányadónak.

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

Szentendre, 2016.

Szentendre, 2016.

Verseghi-Nagy Miklós **dr. Gerendás Gábor**
polgármester jegyző
Szentendre Város Önkormányzata
Használatba adó

Dr. Pázmány Annamária
intézményvezető
SZEI
Használatba vevő

Mellékletek:

1. számú Melléklet – a SZEI által használt területekről
- 2.