

## HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS

Mely létrejött

egyrésztől:



a Budapesti Gazdasági Főiskola  
1149 Budapest, Buzogány u. 11-13.  
Adószám: 15329822-2-42  
Bankszámlaszám: 10032000-00282833  
Statisztikai számjel: 15329822-8542-312-01  
Intézményi azonosítója: FI 82314  
képviselésében: Sándorné dr. Kriszt Éva  
rektor  
- továbbiakban: Használatba vevő -

másrésztől:



SZENTENDRE VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

Szentendre Város Önkormányzata  
2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Adószám: 15731292-2-13  
Bankszámlaszám:  
Statisztikai számjel:  
Törzskönyvi azonosító szám: 731290  
képviselésében: dr. Dietz Ferenc  
polgármester  
- továbbiakban: Használatba adó -

együttesen, és továbbiakban, mint Felek között, alulírott napon és helyen az alább meghatározott feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a Szentendre 1919/2 hrsz. alatt felvett, 5364 m<sup>2</sup> alapterületű kivett éterem és udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 hányadban Használatba adó tulajdonában áll.

Felek rögzítik, hogy a fent körülírt ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1. § (2) bekezdésének b) pontja és 5. § (1) bekezdés alapján a Használatba adó önkormányzat üzleti vagyonát képező nemzeti vagyon körébe tartozik.

Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodással egyidejűleg együttműködési megállapodást kötnek, melynek célja, hogy a Felek elméleti és gyakorlati tudás-, illetve infrastrukturális bázisukat, valamint kapcsolatrendszerüket közös szakmai céljaik érdekében együttesen mozgósítsák. Ezek alapján a Használatba vevő főiskola célja a hallgatóinak gyakorlati tapasztalatszerzése és munkaerő-piaci bekapcsolódásának segítése, illetve szellemi kapacitásainak önkormányzati szférában történő kamatoztatása, valamint a Használatba adó önkormányzat célja a szakember-utánpótlás, a szellemi és infrastrukturális kapacitásainak a főiskolai oktatásban (gyakorlati képzési, tudás- és innovációs központként) történő hasznosítása.

2. Használatba adó Képviselő-testülete 2013. december 12-i ülésén 374/2013. (XII.12.) határozati szám alatt hozzájárulását adta az Ingatlan korszerűsítését célzó beruházás Használatba vevő általi ellátásához, valamint hozzájárult, hogy a Használatba vevő ezen

Budapesti Gazdasági Főiskola  
Sándorné dr. Kriszt Éva rektor  
Használatba vevő

Szentendre Város Önkormányzata  
dr. Dietz Ferenc polgármester  
Használatba adó

beruházás hatósági engedélyezéséhez szükséges, jogszabályban meghatározott terveit saját költségén elkészítse.

3. Felek az Ingatlan használatba adásáról az alábbiak szerint állapodnak meg:

## **II. A Szerződés tárgya, időtartama**

1. Használatba adó az I.1. pontban megjelölt Ingatlant az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben, figyelemmel az Nvtv. 11. § (17) bekezdésének a) pontjában foglaltakra, versenyeztetés mellőzésével Használatba vevő ingyenes használatába adja, a Használatba vevő pedig használatba veszi a jelen megállapodáshoz – legkésőbb 2014. április 15-ig – 1. számú mellékletként csatolandó átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített – kiürített – állapotban.
2. A használatba adás 35 évig tartó határozott időtartamra jön létre azzal, hogy a Felek annak lejártát megelőző legalább 6 hónappal korábban az Ingatlan további hasznosításának lehetőségéről és feltételeiről egyeztetést folytatnak le, és ennek megfelelően a további hasznosításban megállapodhatnak.
3. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő költségvetési szerv, így az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpont szerinti átlátható szervezetnek minősül.
4. Felek rögzítik, hogy Használatba vevő költségvetési szerv, így nem vonatkozik a használatba adásra az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében kikötött legfeljebb 15 éves időkorlát.
5. Felek tisztában vannak azzal, hogy az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható. Erre tekintettel az ellátandó közfeladat részletes leírását a Szerződés V. pontja tartalmazza.

## **III. A Szerződés tartalma, a Használatba vevő kötelezettségei**

1. Használatba vevő vállalja, hogy saját költségén a Használatba adó által jóváhagyandó, és jelen szerződéshez 2. számú mellékletként csatolandó előzetes engedélyezési tervet és a III.2. pont alapján (végleges) engedélyezési és kiviteli tervet készített és az abban foglaltak szerint megvalósítja az Ingatlan felújítását, melynek összes várható költsége kb. 300 millió forint (melyből a felújítás I. ütemének becsült költsége 150 millió forint, a II. ütemének becsült költsége 150 millió forint). Az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítésének költségei Használatba vevőt terhelik.
2. A tervezett beavatkozás célja az Ingatlanban képzési, tudás- és innovációs központ kialakítása. A felújítás előreláthatóan 2 ütemben valósul meg. A felújítás legfontosabb elemei:
  - I. ütem:
    - a KEOP 5.6.0/12-2013-0042 pályázati projekt (a továbbiakban: Projekt) keretében az alábbi munkák:
      - külső hőszigetelés,
      - nyílászáró csere,

- energetikai korszerűsítést célzó gépészeti felújítás, ennek keretében: talajhőt hasznosító hőszivattyús, nagyfelületű fűtő és használati melegvíz termelő berendezés, szellőzés illetve napelemek telepítése villamos energia termelésre és korszerű világítótestek beszerzése, továbbá a Projektben kívül a fentiek rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges további munkák: attika megerősítés, bádogozás, esővízelvezetés, villámvédelem megvalósítása.

## II. ütem:

- az épület belső felújítása, ennek keretében: az épület jelenlegi leromlott gépészeti alapvetéseinek (víz, csatorna, erős és gyengeáram, illetve fűtési) teljes felújítása, burkolatok cseréje, vizesblokkok kialakítása, új belső terek kialakítása, berendezési tárgyak, informatikai eszközök beszerzése.

A terveknek megfelelően a beruházással egy főiskolai képzőközpont, gyakorlati képzési- és tudásközpont jön létre, melynek programbeosztását a Felek által közösen jelölt szakértői testület határozza meg.

3. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés és az előzetes engedélyes tervek jóváhagyásán felül Használatba adó az engedélyezési eljárások lefolytatása, annak időbeli ütemezése, továbbá a Használatba vevő által kiírásra kerülő közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatása és az az(ok) eredményeképpen létrejövő kivitelezés vonatkozásában a Használatba vevő felé utasítási joggal nem élhet.

Használatba vevő köteles közreműködni a kivitelezés alapját képező organizációs terv Használatba adóval történő egyeztetésében és a kivitelezés ideje alatt az abban foglaltak betartásában, továbbá a munka gyors és gazdaságos befejezésében.

Az eljárások és a kivitelezés jogszerűségéért és szakszerűségéért a teljes felelősség a Használatba vevőt terheli.

4. Használatba adó jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az érintett képzési, tudás- és innovációs központ kialakításához szükséges engedélyezési eljárás, illetve a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás Használatba vevő általi lefolytatására, továbbá a kétüteműre tervezett kivitelezésnek a megvalósítása az I. ütem vonatkozásában 2015. május 31. napjáig tartó, míg a II. ütem vonatkozásában legkésőbb 2016. december 31-ig tartó időintervallumot vehet igénybe, amennyiben az ahhoz szükséges pénzügyi forrás a Használatba vevő rendelkezésére áll.
5. Amennyiben a beruházás kivitelezése elvégzésének határideje nem tartható, úgy a Felek kötelesek egymással egyeztetni az együttműködés további feltételeiről. A beruházás 6 hónapnál hosszabb ideig tartó elhúzódása esetén a Felek a jelen Szerződést az egyeztetéseknek megfelelő módon kötelesek módosítani, illetőleg a Projekt megghiúsulása esetén a szerződéstől bármely fél jogosult egyoldalúan elállni, feltéve, hogy a kivitelezés még nem kezdődött meg.
6. Amennyiben a kivitelezés befejezése valamilyen okból megghiúsul, a Használatba vevő az érintett területet köteles a beruházás megghiúsulásakor fennálló állapotában a Használatba adó részére haladéktalanul átadni azzal, hogy a Felek kötelesek egymással elszámolni oly módon, hogy Használatba adót a szerződés megkötésekor fennálló állapothoz képest károsodás ne érje.

7. A Használatba vevő a használatba adott Ingatlant kizárólag az együttműködési megállapodásban rögzített és az V. pontban meghatározott tevékenységek folytatására közfeladat ellátása céljából rendeltetésszerűen jelen Szerződésben és a felek közötti együttműködési megállapodásban meghatározottak szerint jogosult használni, hasznosítani, és köteles gondoskodni az Ingatlannal kapcsolatban a jogszabályi és hatósági előírások betartásáról, illetve betartatásáról. A Használatba vevő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni a Használatba adó részére, ha a közfeladat, amelynek ellátására az érintett területet ingyenes használatra megkapta, megszűnik. Ebben az esetben a szerződés megszűnik és a felek elszámolnak, vagy további együttműködésre új szerződést kötnek.
8. Használatba vevő jogosult az Ingatlant harmadik félnek további használatra, hasznosításra átengedni.
9. Használatba vevő az Ingatlan használata során a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni, viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket és terhelik azok a kötelezettségek, melyek az Ingatlan használatával kapcsolatosak, különösen: elektromos áram, (amennyiben releváns: földgáz), víz, csatorna, hulladékszállítás költségei. Használatba vevőt terhelik az építéssel, használattal, fenntartással, üzemeltetéssel, karbantartással összefüggésben felmerülő valamennyi költség és felelősség.
10. Amennyiben Használatba vevő a Használatba adó által elfogadott kiviteli terveken túlmenően bármilyen további építési, beruházási, átalakítási munkálatokat kívánna elvégezni, úgy azt kizárólag Használatba adó írásbeli jóváhagyását követően és a mindenkor hatályos városrendezési szabályzat és szabályozási terv előírásaival és a Használatba adó érdekeivel összhangban teheti meg. Ezt a jóváhagyást Használatba adó azonban csak alapos okkal, indokai megjelölésével tagadhatja meg. Alapos oknak minősül különösen, ha a további építési, beruházási, átalakítási munkálatok a környező lakosságnak az érintett ingatlan, illetve az azzal határos közterület használatát, valamint az ingatlan és az azzal határos közút forgalmát hátrányosan befolyásolja, vagy a környező lakosság jelentős számában ellenzi a beruházást.
11. Használatba vevő vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont kizárólag a szerződési előírásoknak, a hatályos jogszabályoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint az együttműködési megállapodásban meghatározott használati célnak (V. pont szerinti közfeladat ellátás) megfelelően használja.
12. Használatba vevő kijelenti, hogy a használatban - a használóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

#### **IV. Használatba adó jogai és kötelezettségei**

1. Használatba adó vállalja, hogy a kiviteli terv elfogadását követően Használatba vevő részére ingyenesen használatba adja az Ingatlant 35 évig terjedő határozott időtartamra.
2. Használatba adó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy Ingatlanra vonatkozóan a Használatba vevő részére 35 év időtartamra használati jog kerüljön bejegyzésre a Szentendre közhiteles ingatlan-nyilvántartásban (bejegyzési engedély).
3. Használatba adó vállalja, hogy az előzetes engedélyezési tervek elfogadásával egyidejűleg a szakhatósági engedélyeztetéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulást kiadja.

4. Használatba adó jogosult annak folyamatos ellenőrzésére, hogy az Ingatlan használata jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően történik, így különösen
  - az Ingatlan felújítása a jóváhagyott terveknek megfelelő;
  - a használat során valamennyi jogszabály rendelkezése betartásra kerül;
  - a hasznosítás során Használatba vevő betartja az együttműködési megállapodásban és a Szerződés V. pontjában foglalt funkciók ellátását.
5. Használatba vevő minden év május 15. napjáig írásbeli beszámolót küld arról, hogy először a fejlesztési, azt követően az üzemeltetési feladatainak miként tett eleget. A beszámoló szöveges és számszaki részből áll. A felújítás ellenértékét a Használatba vevő a könyveiben rögzíti, az értékcsökkenés összegéről évente tájékoztatást ad a beszámolóban. Amennyiben a Használatba adó rendkívüli adatszolgáltatást kér a használatba adott területről, úgy Használatba vevő azt köteles írásban 15 napon belül teljesíteni.
6. Használatba adó vállalja, hogy az Ingatlan megközelítését, továbbá az Ingatlanhoz az építésügyi előírások szerinti minimális mennyiségű parkolót a szentendrei 1919/1 hrsz-ú ingatlanon biztosítja, ezen ingatlanon található pavilonok áramellátását a használatba adott ingatlanon kívüli egyéb módon biztosítja. Amennyiben az építkezéssel kapcsolatban Használatba vevőnek a szentendrei 1919/1 hrsz-ú ingatlan egy részére szüksége van, úgy annak használatáról felek külön, írásban állapodhatnak meg.

## **V. A létrejövő képzőközpont céljai, az ellátandó feladatok**

1. Felek rögzítik, hogy a közfeladatok, amelyek ellátása céljából Használatba vevő az érintett önkormányzati nemzeti vagyont ingyenesen használatra megkapta Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 5., 7. és 15. pont szerinti környezet-egészségügy, kulturális szolgáltatás, sport és ifjúsági ügyek.
2. A Használatba vevő az V.1. pont szerinti közfeladatok ellátása keretében vállalja, hogy az Ingatlant a jelen Szerződéshez mellékletként csatolt együttműködési megállapodásban foglalt rendezvények, események helyszíneként biztosítja, továbbá a rendezvények, események szervezésében és lebonyolításában közreműködik.
3. A Használatba vevő az V.1. pont szerinti közfeladatok ellátása keretében vállalja, hogy az Ingatlanhoz tartozó teniszpályák alá a beruházás keretében talajszondákat fektet le és a pályák szintjét az árvízveszély csökkentése érdekében megemeli.
4. A Használatba vevő az V.1. pont szerinti közfeladatok ellátása keretében vállalja továbbá, hogy a felújítása során az Ingatlanon nyilvános WC-t létesít, tart fenn és üzemeltet, melyhez külön külső bejáratot biztosít.
5. Az Ingatlan használatának átadásával és a tervek elfogadásával Használatba adó az ingatlannal összefüggő, üzemeltetési feladatait átadja a Használatba vevőnek azzal, hogy a Használatba vevő jogosult ezen feladatait harmadik személyeknek továbbadni.

## **VI. A Szerződés megszűnése, megszüntetése**

1. A Használatba vevő használati joga egészen addig fennáll, amíg az Ingatlanon a Használatba vevő Alapító okiratában és a jelen Szerződéshez mellékletként csatolt együttműködési

megállapodásban foglalt tevékenységét folytatja, és az Ingatlant a V.1. pontban meghatározott közfeladat ellátása céljára, azzal összefüggésben hasznosítja.

2. Felek jelen Szerződést a határozott időtartam alatt rendes felmondással nem szüntethetik meg.
3. Felek jogosultak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, a szerződésszerű magatartásra történő írásbeli felszólítást és az annak teljesítésére írásban meghatározott ésszerű határidő eredménytelen elteltét követően a Szerződést azonnali hatállyal, indokolt írásbeli felmondással felmondani.
4. Használatba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a Szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Használatba vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
5. A Szerződés megszűnésekor Használatba vevő köteles az Ingatlant a Használatba adó által elfogadott kiviteli tervek szerint megvalósult és az azóta eltelt idő szerinti természetes elhasználódás mértékének megfelelő, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni, illetve Felek kötelesek a Szerződés megszűnésekor elszámolni egymással arra is tekintettel, hogy a beruházás megvalósításával Felek a ráépítéssel történő Használatba vevő általi tulajdonszerzést ezúton kizárják.
6. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés megszűnése esetén a Használatba adó köteles a Használatba vevő részére a megszűnésétől számított 60 napon belül banki átutalással megfizetni a beruházás Használatba vevő által nyilvántartott könyvszerinti értékét, a hatályos jogszabályok szerinti éves - a szerződés megkötésekor 2%-os - értékcsökkenési leírási kulcs figyelembe vételével. Amennyiben a Szerződés megszüntetésére 50 éven túl kerül sor, úgy a Használatba adót fizetési kötelezettség nem terheli.

## VII. Egyéb rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés körébe eső minden jognyilatkozatot /levél, fax, e-mail/ kötelesek írásba foglalni és megküldeni egymásnak oly módon, hogy az értesítés címzett általi átvétele egyértelműen bizonyítható legyen.
2. Kapcsolattartó Főiskola részéről:  
Név: Falusi Károlyné  
Email: [falusi.karolyne@bgf.hu](mailto:falusi.karolyne@bgf.hu)  
Beosztás: gazdasági és műszaki főigazgató  
Tel: 469-6650  
Kapcsolattartó Önkormányzat részéről:  
Név:  
Beosztás:  
Email:  
Tel:
3. Felek jelen Szerződés ellenjegyzésével, valamint valamennyi a jelen Szerződés kapcsán hatáskörrel rendelkező szervek és hatóságok előtti képviselőjükkel meghatalmazzák

Használatba vevő részéről: Falusi Károlyné gazdasági és műszaki főigazgatót, Használatba adó részéről:.....

4. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben Használatba adó nem fogadja el az előzetes engedélyes terveket, akkor abban az esetben kártérítési igényt nem érvényesíthet Használatba adó felé.
5. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Az esetlegesen felmerülő problémák megoldását a felek közvetlen tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Ennek sikertelensége esetén Felek a Használatba adó székhelye szerinti bíróság illetékességét kötik ki.

Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Jelen Szerződés egymással mindenben megegyező 10 eredeti példányból áll, melyből 5 példány a Használatba adót, 5 példány a Használatba vevőt illeti meg.

Budapest, .....

.....  
**Budapesti Gazdasági Főiskola**

Sándorné dr. Kriszt Éva  
Rektor  
Használatba vevő

.....  
**Szentendre Város Önkormányzata**

dr. Dietz Ferenc dr. Molnár Ildikó  
Polgármester Címzetes főjegyző  
Használatba adó

Ellenjegyzem:

.....  
**Budapesti Gazdasági Főiskola**

Falusi Károlyné  
gazdasági és műszaki főigazgató