

*Érdterj. febr. 10-ai ülésre
1. napirendi pont*

Ingtalanra vonatkozó használatba adási szerződés

amely létrejött egyrészről **Tokod Nagyközség Önkormányzata** / székhelye: 2531. Tokod, Kossuth Lajos utca 53., adószáma: 15729851-2-11, törzsszáma: 15729851, statisztikai számjele: 15729851-8411-321-11, törzskönyvi azonosító száma: 729853, képviseli: Tóth Tivadar Polgármester / **Használatba Adó** / továbbiakban: **Használatba Adó** /,

másrészről a „**Csodafa Waldorf Alapítvány**” / székhelye: 2500. Esztergom, Telegdy Csanád utca 12/a., nyilvántartó Bíróság: Tatabányai Törvényszék, bejegyző határozat száma: Pk.60.067/2015/6., nyilvántartási száma: 1063, képviseli: Tompa Andrea 2500. Esztergom, Telegdy Csanád utca 12/a. szám alatti lakos / **Használatba Vevő** / továbbiakban: **Használatba Vevő** / között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

- 1./ **Használatba Adó** kizárólagos tulajdonát képezi a **tokodi belterületi 3034 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan, mely ténylegesen 2531. Tokod, Kossuth Lajos utca 1. szám alatt található. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint általános iskola, a területe 1850 négyzetméter, terheli az Esztergom-Budapesti Főegyházmegye javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom tíz éves időtartamra. Az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének a kelte 1992. február 13., így megállapítható, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom határideje lejárt, de a tulajdoni lapról ez ideig törlésre nem került.

Használatba adó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani csak versenyeztetés útján lehet. Használatba Adó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az ingatlan hasznosítására ötletpályázatot írt ki, melyet 2013. február 12-én tett közzé Tokod Nagyközség hivatalos honlapján, Használatba Vevő a pályázatát 2015. december 17-én nyújtotta be Használatba Adóhoz.

- 2./ **Használatba Adó** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan, tekintettel arra, hogy helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában van, a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. §. /2/ bekezdés a, pontja alapján a nemzeti vagyonba tartozik.

A Nemzeti Vagyonról szóló törvény 11. §. /10/ bekezdése értelmében nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.

A 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. /1/ bekezdés c, pontja alapján Használatba vevő átlátható szervezetnek minősül, mint olyan civil szervezet, mely megfelel a törvényben leírt feltételeknek.

A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A Nemzeti Vagyonról szóló törvény értelmében a használatba adás közfeladat, oktatási tevékenység céljára történik.

- 3./ **Használatba Adó** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a 2/2016. /I. 25. / számú

önkormányzati határozatában elvi hozzájárulását adta ahhoz, hogy a „Csodafa Waldorf Alapítvány” és Tokod Nagyközség Önkormányzata között a benyújtott ötletpályázat és műszaki ismertető alapján a tokodi belterületi 3034 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és ténylegesen 2531. Tokod, Kossuth Lajos utca 1. szám alatt található „öreg iskola” épületének 30 éves hasznosítására bérleti szerződés jöjjön létre.

Szerződő felek a törvényi rendelkezésekre tekintettel megállapodnak abban, hogy jelen használatba adási szerződést határozatlan időre kötik, de kölcsönösen és egyezően kifejezik azon szándékukat, hogy jelen használatba adási szerződést legalább 30 évig fenn kívánják tartani.

Szerződő felek megállapodnak tehát abban, hogy a 2/2016. számú önkormányzati határozat alapján Tokod Nagyközség Önkormányzata, mint Használatba Adó a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant Használatba Vevő, a „Csodafa Waldorf Alapítvány” használatába adja, Waldorf iskola működtetésére.

Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan Használatba Vevő részére történő birtokba adása időpontját 2016. február 16. napjában határozzák meg. Megállapodnak abban, hogy a ingatlan átadását átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik és ugyanezen jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a közüzemi szolgáltatóknál haladéktalanul bejelenti a felhasználó, fogyasztó változást.

Használatba Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az alapítvány nyilvántartásba bejegyzett célja a bejegyző határozat szerint a Waldorf-pedagógia módszereinek gyakorlati megvalósítása keretében a Waldorf-pedagógiai rendszerű iskola létesítésével, fenntartásával, a magyar oktatás és nevelés ügy megújulásához való közvetlen hozzájárulás, nevezetesen a Waldorf-pedagógiai módszereknek megfelelő oktatási tevékenység.

- 4./ A „Csodafa Waldorf Alapítvány” jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a használatba átvett „öreg iskola” ingatlant három ütemben rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza, működteti és fenntartja.

Az Alapítvány, mint Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését és az 1. pontban megjelölt ingatlan átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített szabályszerű átadását követően az I. ütemben, legkésőbb 2016. augusztus 31-ig a tényleges használatba vételt biztosítja az iskola megkezdéséhez.

Hatósági engedélyezési eljárás lefolytatását kezdeményezi, majd a sikeres használatba vételt legkésőbb 2016. augusztus 31. napjára biztosítja akként, hogy az ahhoz szükséges munkálatokat elvégezteti az általa készített és jelen szerződés elidegeníthetetlen részét képező műszaki leírás szerint. Lefolytatja az engedélyeztetési eljárást és gondoskodik az iskola üzemeltetéséhez szükséges személyi feltételek, berendezések, eszközök megteremtéséről akként, hogy az iskola 2016. szeptember 1-jén meg tudja nyitni kapuit. Használatba Vevő ennek keretében 2016. szeptember 1. napjára biztosítja az iskola üzemeltetéséhez szükséges személyi feltételeket, berendezéseket, eszközöket saját költségére.

Használatba Vevő a munkálatok során vállalja, hogy eleget tesz a munkavédelmi, tűzvédelmi és egészségvédelmi előírásoknak, az ehhez szükséges terveket és szabályzatokat elkészíti.

Az I. ütemben Használatba Vevő a következő munkálatok elvégzésére vállal kötelezettséget: a megsüllyedt épületrészeken feltárja a padozatot és kijavítja, süllyedésmérést végez. Kicseréli a padlóburkolatokat és megjavítja, esetlegesen cseréli és lefesti a falburkolatokat, kijavítja vagy cseréli a térelválasztó paneleket, korlátokat. Teljes körűen felújítja a nyílászárókat és kialakítja az akadálymentesítést.

Használatba Vevő kötelezettséget vállal a teljes elektromos rendszer felülvizsgálatára, szabvány szerinti kialakítására, kivitelezésére, beleértve a vezetékeket, kapcsolószekrényeket és egyéb elektromos eszközöket. Kötelezettséget vállal a villámhárító javítására, esetleges cseréjére, a földelés és villámvédelem kialakítására, a lámpatestek és kapcsolók szükség szerinti cseréjére. Elvégezteti a szabványossági méréseket és erre vonatkozóan dokumentációt készítet.

Felülvizsgálja a kazánt és teljes körűen a gépészeti berendezéseket valamint használatra alkalmas állapotba helyezetteti azokat. Elvégezteti az épületen belüli épületgépészeti vezetékezési munkákat, felülvizsgálja és kijavíttatja a csatornarendszert, a szanitereket, csapokat szükség esetén cseréli. A kazán tekintetében elvégzi a szükséges szabványossági méréseket és erről dokumentációt készítet.

Az ivóvíz vezetékeket feltárja, szükség esetén javítja, cseréli, új elágazó aknát épít ki. Felülvizsgálja a csatornarendszert, szükség szerint javítja. Kiépíti a tűzvédelemhez szükséges vízhálózatot, tűzcsapokat és az ivóvíz rendszer tekintetében szabványossági méréseket végez, azokról dokumentációt készít.

Használatba Vevő kötelezettséget vállal az udvari burkolat kijavítására, udvari játéktér és parkolóhelyek kialakítására. Vállalja a kazánház tisztasági festését és szükség szerint az ingatlanon lévő szolgálati lakás lakhatóvá tételét és a garázs felújítását.

Használatba Vevő a munkálatok II. ütemében 2020. szeptember 1-i határidővel elvégzi az általa készítettett és jelen szerződés elidegeníthetetlen részét képező műszaki leírásban rögzített munkákat, nevezetesen ezen határidőre a teljes felső szint használatba vételét biztosítja.

Használatba Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az I. és II. ütem felújítási és beruházási költsége hozzávetőlegesen 52.500.000,- Ft + ÁFA, mely bekerülési költség változhat. Nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a III. ütem beruházási költségeit jelenleg megjelölni nem tudja. Nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a felújításokat és beruházásokat tulajdonosi hozzájárulás nélkül vállalja finanszírozni.

Használatba Vevő a munkálatok III. ütemében engedélyezetteti a tetőtér kialakítását, átépítését és 2025. szeptember 1. napjára vállalja a tetőtér használatba vételét.

Tokod Nagyközség Önkormányzata jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy tulajdonosként és Használatba Adóként a kezdeti szükséges munkálatok / I. ütem / elvégzésére olyan határidőben tart igényt, hogy az iskola 2016. szeptember 1. napjától ténylegesen tudja fogadni a tanulókat.

Az Alapítvány, mint Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az iskola 2016. szeptember 1-i megnyitásához minden szükséges hatósági engedélyt beszerez, Tokod Nagyközség Önkormányzata, mint Használatba Adó pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatok elvégzéséhez, a hatósági engedélyek beszerzéséhez a tulajdonosi hozzájárulásokat haladéktalanul megadja.

Használatba adó e szerződés aláírásával szavatolja a zavartalan használatot.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Használatba Adó, mint tulajdonos jogosult a felújításokat és beruházásokat műszaki ellenőre útján bármikor ellenőrizni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a munkálatok minden egyes készültségi fokánál közös jegyzőkönyvet vesznek fel. Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatok elvégzése során az építési naplót Használatba Adó részére bármikor kérésére átadja, bemutatja és a munkálatok során az építési naplót a helyszínen tartja.

- 5./ *Használatba vevő a 2011. évi CXCVI. törvény 11. §. /11/ bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont, vagyis az 1. pontban megjelölt ingatlant a jelen szerződésbe foglaltaknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a jelen szerződésbe foglalt hasznosítási célnak megfelelően használja. Kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításban kizárólag átlátható szervezetként vesz részt.*

Használatba Vevő a fentiekben hivatkozott törvény /12/ bekezdése alapján nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy tudomása van arról, hogy Használatba Adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja e szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval 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.

Szerződő felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény /12/ bekezdése alapján rögzítik és megállapodnak abban, hogy az átlátható szervezet, vagyis Használatba Vevő tulajdonosi szerkezetében a törvénytől eltérő változás esetén Használatba Adót rendkívüli felmondási jog illeti meg.

- 6./ *Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az épületre megkötí a szükséges biztosításokat.*
- 7./ *Szerződő felek jelen szerződés alapján a 2016. szeptember 1-i iskolakezdés érdekében szoros együttműködési kötelezettséget vállalnak.*

Használatba Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlant harmadik személy részére további hasznosításra át nem adhatja, esetleges ilyen igény esetén Használatba Adóval tárgyalni köteles.

Használatba Vevő a hasznosítás során a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni azzal, hogy az ingatlan használatával kapcsolatban felmerült mindennemű költség őt terheli.

Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződéssel átengedett nemzeti vagyont kizárólag e szerződés előírásainak, a hatályos jogszabályoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően használja. Kijelenti, hogy a használatban vele jogviszonyban álló félként kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

- 8./ Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy minden év május 10. napjáig írásbeli beszámolót küld Használatba Adó részére, először a beruházási, felújítási feladatairól, majd ezt követően az üzemeltetésről. A beszámoló szöveges és számszaki részből áll.

Használatba Vevő az elvégzett munkákat számlával köteles igazolni, továbbá az esetlegesen felajánlás alapján végzett munkákat írásbeli felajánlásokkal.

Használatba Vevő a beruházásai, felújításai ellenértékét saját könyveiben rögzíti, de a beszámolóban az értékcsökkenés összegéről évente tájékoztatást ad Használatba Adó részére. Használatba Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy Használatba Adó részére kérés esetén bármikor adatokat szolgáltat.

- 9./ Használatba Vevő a Képviselőtestület által elfogadott munkálatokon túlmenően egyéb munkák elvégzésére is jogosult Használatba Adóval történt előzetes egyeztetést követően, tulajdonosi hozzájárulás birtokában.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Használatba Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlant eltérő célra nem használhatja.

- 10./ Szerződő felek ezen szerződést a másik félhez címezve, 12 hónapos felmondási idővel, írásban, az iskola év végére írásban felmondhatják. / rendes felmondás /

Amennyiben Használatba Vevő mondja fel a szerződést, úgy abban az esetben az elvégzett beruházások és felújítások ellenértékére nem tarthat igényt, továbbá Használatba Adóval szemben az elvégzett beruházásokra tekintettel tulajdoni igényt sem támaszthat.

Szerződő felek ezen szerződéssel kifejezetten kizárják Használatba Vevő ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését.

Használatba Adó felmondása esetére szerződő felek megállapodnak abban, hogy egymással elszámolnak, Használatba Adó köteles megfizetni Használatba Vevő beruházásai könyv szerinti értékét, azzal, hogy a beruházások könyv szerinti értékével szembe állítják a jelen szerződésben elszámolás esetére kikötött elvi, havi bérleti díjat.

Megállapodnak abban, hogy elszámolás esetére havi elvi bérleti díjként 200.000,- Ft + ÁFA bérleti díjat kötnek ki ezen szerződés létrejötte időpontjától. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a fenti bérleti díjat kizárólag elszámolás esetére kötik ki.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés egyik félnek sem felróható megghiúsulása esetére egymással szemben sem kártérítési, sem kártalanítási igényt nem érvényesítenek.

11./ Használatba Vevő a szerződés megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles az ingatlant Tulajdonos részére átadni.

12./ Szerződő felek kapcsolattartóként az alábbi munkatársakat jelölik ki:

Használatba Vevő részéről:

Használatba adó részéről:

13./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés alapján felmerülő jogvitákat békésen megkísérlik rendezni, tárgyalásos úton.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték és azt, mint akaratukkal mindemben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Tokod, 2016. február 12.

*Tokod Nagyközség Önkormányzata
Használatba Adó*

*„Csodafa Waldorf Alapítvány”
Használatba Vevő:*

Melléklet:

hiteles tulajdoni lap

térkép másolat

jegyzőkönyv az ingatlan állapot felvételéről

energetikai tanúsítvány

költségvetés

Használatba Vevő műszaki dokumentációja az elvégzendő munkákról

Határozati javaslat

.../2016. (II. 10.) önkormányzati határozat

1. Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a határozat mellékletét képező tartalommal – az Önkormányzat tulajdonában lévő, Tokod belterület, 3034 helyrajzi számú, kivett általános iskola besorolású, 1850 m² nagyságú, természetben a 2531 Tokod, Kossuth Lajos u. 1. szám alatt található „Öreg Iskola” épületének hasznosítására a Csodafa Waldorf Alapítvánnyal (székhelye: 2500 Esztergom, Telegdy Csanád utca 12/a.; képviseli: Tompa Andrea) – nevelési-oktatási tevékenység céljára – használatba adási szerződést köt.

2. Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a használatba adási szerződés aláírására.

Felelős: Tóth Tivadar polgármester

Határidő: a használatba adási szerződés aláírására: 2016. február 12.

