

## MEGÁLLAPODÁS

4. sz. melléklet

amely létrejött egyrészről

**Nagykőrös Város Önkormányzata** (2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5.) képviseli: Dr. Czira Szabolcs polgármester (tulajdonos képviseletében),

másrészről

**Gobbi Hilda Színjátszó Alapítvány** (2737 Ceglédbercel Ifjúság u. 4.) képviseli: Jámbrík Máté elnök (továbbiakban mint Használó), együttesen: felek

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1. Megállapodó felek tényként rögzítik, hogy

- a.) A tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a nagykőrös belterület 1844/1 hrsz-ú 2465 m<sup>2</sup> telekterületű, kivett iskola megnevezésű, természetben a Nagykőrös, Rákóczi út 8. szám alatti ingatlan.
- b.) Ingyenes használó a 2016/2017-es tanévtől kezdődően a működtetésében lévő Patkós Irma Művészeti Szakközépiskola képzésén belül felmenő rendszerben művészeti szakközépiskolai oktatást végez 9-13. évfolyamon működési engedély alapján.
- c.) Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes azonban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Nagykőrös Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V.31.) sz. önkormányzati rendelet rendelkezései vonatkoznak rá. Az ingatlan nemzeti vagyonnak és korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyonnak minősül.
- d.) Használó kijelenti és szavatol, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdése szerinti kritériumoknak megfelel és átlátható szervezetnek minősül.

2. A tulajdonos a ...2015 (XI. 26.) önkormányzati határozatával a használatba adás időpontjában a használatában lévő ingóvagyon és eszközállományt, - mellékelt jegyzék szerint 1 - valamint az 1/a. pont szerinti ingatlant berendezéseivel és tartozékaival együtt ingyenes használó részére határozatlan időtartamra ingyenesen használatba adja. A használó az ingatlant és az eszközöket megtekintett és műszakilag ismert állapotban veszi át. Az átvételről a Felek jegyzőkönyvet és az ingatlan valamennyi tartozékáról valamint az átadott eszközökről teljes vagyonleltárt vesznek fel, amelyben az ingatlan állapotát hitelt érdemlően - fotókkal is - rögzítik. A jegyzőkönyv és a vagyonleltár jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képezi.

3. Az ingatlanon folytatott tevékenységre vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartásáért és az üzemeltetéshez szükséges engedélyek meglétéért a használó felel.

4. A megállapodás megszűnése esetén – azzal egy időben – az ingókról, eszközökről a felek tételes leltár alapján kötelesek elszámolni. Használó köteles az ingatlant annak tartozékait és az átadott eszközöket a szerződés megszűnése esetén az 2. pont szerinti állapotnak mindenben megfelelő állapotban átadni tulajdonosnak haladéktalanul, de legalább 15 azaz tizenöt napon belül. A szerződés megszűnésekor a felek 2. pont szerinti kritériumoknak megfelelő jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

A jegyzőkönyvben a felek szükség esetén rögzítik azon helyreállítási, javítási kötelezettségeket, amelyek a használót terhelik. A használó köteles helyreállítási kötelezettségének a jegyzőkönyvben megjelölt határidőben, de legfeljebb az elvégzendő munkák teljesítéséhez szokásosan szükséges időn belül eleget tenni. Amennyiben a használó a helyreállítási kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a tulajdonos jogosult azt a használó költségére elvégezni.

Amennyiben a használó a ingatlan visszaadására vonatkozó kötelezettségét a tulajdonos írásbeli felhívása ellenére sem teljesíti a felhívásban megjelölt póthatáridőben, úgy a tulajdonos jogosult a használó költségére és kárveszélyére az ingatlant maga kiüríteni, a ingatlant lezárni illetve saját céljaira birtokba venni.

A használó a jelen szerződés aláírásával a tulajdonost a fentiek szerint meghatározott eljárásra kifejezetten felhatalmazza.

5. A tulajdonos az ingatlant ingyenes használó részéről ismert és megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, amelyet a megállapodás lejártakor ugyanilyen módon köteles az ingyenes használó visszaadni.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a használatba adás időpontja a jelen megállapodás aláírásának napja. Az ingatlan tényleges birtokbaadásáról külön jegyzőkönyv készül.

Ezt követően a tulajdonos az ingyenes használó által működtetett intézmény működtetésének költségeihez nem járul hozzá. Az ingyenes használó kijelenti, hogy az intézmény működésének költségeihez hozzájárulást nem kér és arra nem jogosult Nagykovács Város Önkormányzatától a működési költségeket minden tanévben köteles biztosítani. Amennyiben ezen kötelezettségét használó elmulasztja a tulajdonos jogosult azonnal hatályú felmondással megszüntetni jelen szerződést.

Felek ugyanakkor egyező akarattal rögzítik, hogy az ingatlannal és az eszközökkel valamint a működéssel kapcsolatos minden költséget, - így különösen, de nem kizárólagosan - közüzemi költségeket, adókat és biztosítási és egyéb szolgáltatási vagy más díjakat továbbá az állagmegóváshoz szükséges valamennyi karbantartási, felújítási és helyreállítási költséget használó köteles viselni. A használó az ingatlan használatával összefüggésben felmerülő közüzemi díjakat ezen szerződés érvényességének időtartama alatt közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki, ennek érdekében közvetlenül köt szolgáltatási szerződést a szolgáltatóval. Azon költségeket, amelyek vonatkozásában a használó önálló szerződéssel nem rendelkezik a tulajdonos számla ellenében hárítja át a használóra.

A használó köteles tulajdonos írásbeli felszólítására az őt terhelő költségek megfizetését 5 azaz Öt napon belül igazolni.

Használó köteles az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő művészeti képzés célú felújítások megkezdése előtt 1.000.000.- azaz egymillió forint óvadékot, az ingatlan birtokbaadásáig a tulajdonos által meghatározott számlára átutalni.

Használó köteles további hat havi, az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő működési költségeknek megfelelő összegű óvadékot, amely a Felek megállapodása alapján 5.500.000,-Ft. azaz Ötmillió ötszázezer forint összeg az oktatási tevékenység megkezdésének évének augusztus 15. napjáig a tulajdonosnál letétbe helyezni. Vis-major helyzetben vagy az együttműködés megszűnése esetén a kaució összege elszámolás mellett kamatmentesen visszatérítésre kerül az Alapítvány részére. Az oktatási tevékenység megkezdésének éve 2016 év kivéve ha a Felek másban állapodnak meg. Használó a működési engedélyt annak megszerzését követően köteles tulajdonos rendelkezésére bocsátani és azt a Felek, jelen megállapodáshoz, mint 5. sz. mellékletet csatolják.

Amennyiben használó az óvadékot illetve az elmaradást nem fizeti meg tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnal hatállyal felmondani. Az óvadékot a tulajdonos ez esetben a szerződés hatálya alatt fenntartja. Az óvadék az ingatlannal kapcsolatos költségelmaradások és károk megfizetésére használható fel. A felhasznált óvadékot a használó köteles az eredeti összegre kiegészíteni tulajdonos írásbeli felszólítására 15 azaz Tizenöt napon belül. Amennyiben használó az óvadékot nem egészíti ki tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnal hatállyal felmondani. A fel nem használt óvadékkal a Felek elszámolnak a szerződés megszűnése esetén.

7. Felek megállapodnak abban, hogy az ingyenes használatba adott ingatlan közműveinek fogyasztásmérő óráit használó saját nevére átíratja - almérő beépítése nélkül - megállapodás aláírását követő öt munkanapon belül. Használót terheli az 1. a.) pontban feltüntetett ingatlan vonatkozásában felmerülő mindennemű közműfogyasztás teljes költsége.
8. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan kezelője a tulajdonos önkormányzattal létrejött megbízási szerződés alapján a Nagykőrösi Szolgáltató Központ (2750 Nagykőrös Szabadság tér 4.) marad, aki az esetlegesen tulajdonosra háruló feladatokat látja el, és az ingatlan könyv szerinti változását folyamatosan vezeti.
9. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonos az írásbeli felkérésre a használó köteles tájékoztatást adni az ingatlan hasznosításáról és annak tapasztalatairól valamint az ingatlan és az eszközök állapotáról.
10. Tulajdonos fenntartja a jogát arra, hogy helyiségeket visszavegyen – előre egyeztetett módon – a tanítási év zavarása nélkül.
11. Jelen szerződést használó nem jogosult semmilyen módon átruházni, vagy abból eredő jogait engedményezni vagy megterhelni. Használó semmilyen követelését nem jogosult

beszámítani tulajdonossal szemben. A használó semmilyen egyéb módon nem jogosult más harmadik személyeknek az ingatlant vagy az átvett ingóságokat használatba adni.

12. Az ingyenes használó tudomásul veszi, hogy az ingatlan kizárólag az 1.b. szerinti oktatási célra használható.
13. Az ingyenes használó köteles az 1. a.) pontban meghatározott ingatlant rendeltetésszerűen használni, az ebből eredő költségeket vállalni, rendszeresen - az ingatlan teljes egészét tekintve jó gazda gondosságával - felújítani, karbantartani, az igényelt korszerűsítési feladatokat saját pénzeszközei terhére elvégeztetni, amelyet tulajdonos felé nem érvényesíthet.
14. A tulajdonos kiköti, hogy a használó az ingatlant csak a rendeltetésének és jelen szerződésnek megfelelően használhatja, harmadik személy használatába nem adhatja, tulajdonos engedélye nélkül meg nem terhelheti, át nem alakíthatja. A használó az ingatlanban bármilyen átalakítást, változtatást, felújítást csak a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Felek félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy hatósági jogkörben kiadott engedélyek vagy hallgatólágos tudomás az írásbeli jelen pontban írt tulajdonosi hozzájárulást nem pótolják. A használó az esetleges beruházásai megtérítésére csak akkor tarthat igényt, ha erről tulajdonossal előzetesen írásban megállapodott. A jogosulatlanul – tulajdonosi hozzájárulás nélkül - végzett átalakítási munkák esetén a használó a tulajdonos felszólítására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
15. Tulajdonos kijelenti, hogy nem bír tudomással arról, hogy az 1. a.) pontban hivatkozott épületnek rejtett szerkezeti vagy épületgépészeti hibája lenne (statikai, víz, gáz, csatorna, elektromosság, tűzvédelmi stb.).
16. Ingyenes használó tudomásul veszi, és egyetért azzal, hogy a megállapodás 21, 12, 13, 14 pontjainak be nem tartása esetén tulajdonos a folyamatban lévő tanév befejezési időpontjával a megállapodás felbontását kezdeményezi.
17. Ingyenes használó tudomásul veszi, hogy a tulajdonos az ingatlanok használatát ellenőrizheti továbbá, hogy felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye. Tulajdonos követelheti, ezen használat megszüntetését és a keletkezett kárának megtérítését.
18. A használó kötelezettsége az ingatlan használatával kapcsolatosan megállapított hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi, köztisztasági, környezetvédelmi, közbiztonsági) előírások megtartása. Minden a hasznosítás kapcsán harmadik személyeknek okozott bármilyen kárért a használó felelős és köteles szükség esetén tulajdonos helyett ezekért felszólítás esetén haladéktalanul helyt állni.
19. Elsősorban havária helyzetek elhárításának és az ellenőrzési jog biztosítása céljából a használó köteles az ingatlan kulcsainak egy készletét a szerződéskötéssel egyidejűleg a tulajdonosnak lezárt borítékban átadni.

A tulajdonos követelheti a rendeltetés- vagy szerződés ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését. Amennyiben az ilyen használat

tovább folyik, vagy az abbahagyás követelése sem vezetne célra jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet a használatól.

A használat köteles a tulajdonost értesíteni, ha a tulajdonost terhelő munkálatok - amelyek kizárólagosan az épületek szerkezeti állékonyságát és használhatóságát veszélyeztető hibák kijavítása - szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a tulajdonos azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a használat a felelős.

20. Amennyiben a használat vagy az érdekkörébe tartozó személyek egyéb magatartása szolgál a felmondás alapjául, a tulajdonos köteles a használatot - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra írásban felszólítani. A tulajdonos a felmondás alapjául szolgáló magatartás folytatása vagy megismétlése esetén jogosult a szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a tulajdonostól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A tulajdonos a jelen szerződésben egyébként már meghatározottakon kívül akkor is jogosult azonnal hatállyal felmondani a szerződést, ha a használat ellen jogerős végzéssel elrendelt felszámolási eljárás vagy csődeljárás indul.

21. A használat köteles a folytatott tevékenységére és a saját ingóságaira vonatkozóan vagyon- és személybiztosításokat megkötni.

Felek rögzítik, hogy a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó érvényes és hatályos vagyonbiztosítással rendelkezik, amelynek díját és költségét 2016 évtől kezdődően a használat köteles megfizetni a tulajdonos által kiállított számla ellenében annak kézhezvételét követő 8 napon belül.

22. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás aláírást követő maximum három év elteltével a megállapodást felülvizsgálják, az esetlegesen felmerülő módosítási igények időszerűsítése és írásba foglalása céljából.

A jelen szerződés a szerződés eltérő rendelkezése hiányában kizárólag írásban, a felek közös megegyezésével módosítható. Nem minősül a szerződés módosításának az, ha az egyik szerződő fél nem él a szerződésben biztosított valamely jogával, vagy jogait a másik félre kedvezőbb módon gyakorolja. Az ilyen egyoldalú engedményekre a másik fél nem hivatkozhat.

23. Felek megállapodnak abban, hogy a megállapodás felbontására közös megegyezéssel, az 1993. évi LXXVIII. sz. törvény, a 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései figyelembe vételével, vagy a megállapodás 16. pontjában hivatkozott pontok be nem tartása esetén kerülhet sor.

24. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan használatát érintő, a jelen megállapodásban nem rögzített kérdésekben a tulajdonos az ingyenes használat által működtetett intézmény

és az ingatlan 8. pont szerinti kezelője külön megállapodást köt fenntartói tudomásulvétel mellett.

25. Jelen megállapodás mellékletét képezik:

1. sz. Nagykőrös Város Önkormányzat ..../2015. (XI.26.) önkormányzati határozata,
2. sz. Az 1/a. pont szerinti ingatlan átadásra kerülő helyiségjegyzéke tartozékokkal együtt,
3. sz. Ingyenes használó által átvételre kerülő teljes ingóvagyon-leltár és eszközállomány nyilvántartás,
4. sz. Az önkormányzat használatában maradó ingóvagyon és eszköz nyilvántartás.
5. sz. Működési engedély

26. Felek megállapodnak abban, hogy jogvita esetén kötelező egyeztetést tartanak, ennek eredménytelensége esetére a Nagykőrösi Járás Bíróság vagy hatáskörtől függően a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét kikötik.

27. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

Szerződést aláíró felek kijelentik és szavatolnak, hogy rendelkeznek az általuk képviselt fél jóváhagyásával jelen szerződés megkötésére. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítását célzó, ezen szerződést a szerződő felek képviselői, mint az általuk képviselt szerv szerződéskötési akaratával mindenben megegyezőt írák alá.

Nagykőrös, 2015. ....

**Dr. Czira Szabolcs**  
**polgármester**  
Nagykőrös Város Önkormányzata  
Átadó részéről

**Jámbrik Máté**  
**kuratórium elnöke**  
Gobbi Hilda Színházszó  
Alapítvány

**Andó László**  
**Igazgató**  
Patkós Irma Művészeti  
Szakközépiskola  
Átvevő részéről

Pénzügyi ellenjegyző:

**Dr. Ecsedi Viktória**  
aljegyző