

## **Ingatlan-használati megállapodás**

amely létrejött egyrészről a

**Nemzeti Eszközkezelő Zrt.** (székhelye: 1024 Budapest, Margit krt. 85-87.; cégjegyzékszám: 01-10-047165; adószáma: 23501904-2-41; képviseli: Csillag Tamás vezérigazgató), mint Használatba adó (továbbiakban: Használatba adó),

másrészről

**Ócsa Város Önkormányzata** (székhely: 2364 Ócsa. Bajcsy-Zsilinszky utca 2.; képviseli: Bukodi Károly polgármester), mint Használó (a továbbiakban: Használó),

együtt Felek között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

A Kormány a devizahitelek megsegítése érdekében a 1434/2011. (XII.13.) Korm. határozattal módosított 1279/2011. (VIII.10.) Korm. határozatban döntött a Szociális Családiház-építési Programról, melynek keretében Ócsa területén felépült 80 db lakhatási célú ingatlan. A Program célja, hogy elhelyezést biztosítson a banki, vagy közüzemi tartozások felhalmozása miatt lakóingatlanukat elvesztő családok számára.

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján az ingatlanok felett a vagyonkezelői jogot a Használatba adó gyakorolja. A vagyonkezelési szerződést a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és a Használatba adó 2013. május 30-án megkötötte.

Az ingatlanok bérlőinek kiválasztása a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet értelmében pályázati eljárás keretében történik.

A beköltözött háztartások beilleszkedésének elősegítését korábban a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület látta le, mely feladatokat a továbbiakban a "Kertváros" Szociális és Családvédelmi Központ fogja elvégezni.

Ennek keretében a szociális munka eszköztárának alkalmazásával Használó az alábbi feladatokat látja el:

- a) a beköltözés után a családok szüksége szerint mentorálása az önfenntartóvá válás elősegítése érdekében,
- b) a lakóparkban élők közössége alakulásának kezdeményezése, támogatása,
- c) az egyes csoportok, mikroközösségek kialakulásának, megerősödésének kezdeményezése, vagy támogatása,
- d) az egyének, családok támogatása a munkavállalásban, vagy az erre való felkészülésben, a felmerülő szociális - és egyéb jellegű problémák megoldásában, kitűzött céljaik, törekvéseik elérésében,
- e) a lakóparkban élők Ócsán történő befogadásában, elfogadásában való közreműködés,

Fenti feladatok ellátása igényli a bérlők közvetlen környezetében történő folyamatos jelenlétet, ezért – a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal kötött korábbi megállapodáshoz hasonlóan - közösségi hely, illetve iroda céljára egy ingatlan használata indokolt.

Ezen előzmények alapján Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

1.)Használatba adó a Magyar Állam 1/1 tulajdonában álló, Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatalánál Ócsa belterület **4976. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **2364 Ócsa, Kőrisfa u. 5. sz.** alatt található, 60 (hatvan) négyzetméter területű, 2 (kettő) egész szobából álló ingatlan (továbbiakban: ingatlan) egészét ingyenesen használatba adja Használó részére.

2.)A megállapodást a Felek határozott időre kötik.

A megállapodás az ingatlan birtokbaadásának napján lép hatályba.

A megállapodás megszűnésének időpontja az a nap, amikor Használatba adó az ingatlan bérbeadásáról dönt.

3.) Használó köteles az ingatlan használatához kapcsolódó közüzemi költségeket - így különösen az áramdíjat, az ivóvíz és szennyvíz (csatorna) szolgáltatásáért fizetendő díjat, a személyszállítási díjat, az esetlegesen igénybe vett televízió (kábeltevé) és internet szolgáltatás díját - megfizetni.

Használó tudomással bír arról, hogy a villamos energia és a vezetékes ivóvíz fogyasztás biztosítása az ingatlanban előrefizetős „kártyás” fogyasztásmérő igénybe vételével történik, melynek feltöltése a szolgáltatóval történő szerződés megkötése Használó kötelezettsége.

Használó az ingatlanban ezek szolgáltatásokat kizárólag előrefizető „kártyás” fogyasztásmérővel veheti igénybe. Használó nem jogosult az előrefizetős fogyasztásmérők lecserélését kezdeményezni a szolgáltatónál „normál” fogyasztómérő órára. Ennek megsértése a megállapodás azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

4.) Használatba adó az ingatlant birtokbaadási eljárás keretében adja át Használó részére, melyről Felek jegyzőkönyvet készítenek. Használó a jegyzőkönyvben nyilatkozik az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmasságáról, a központi berendezések, és azoknak a lakáson belül található részei valamint lakásberendezések üzemképességéről.

A használat során Használó a rendeltetésszerű joggyakorlás elvárásainak megfelelően köteles eljárni.

Használó jelen megállapodás aláírásával elismeri, hogy megismerte és tudomásul vette az ingatlan központi berendezéseinek rendeltetésszerű használatát segítő „Útmutató a lakóépület használatához és általános karbantartásához” elnevezésű dokumentumot (1. sz. melléklet).

Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a központi berendezéseket az útmutatóban foglaltak szerint használja, kezeli, továbbá tudomásul veszi, hogy az útmutatóban foglaltak elmulasztásából vagy megsértéséből eredő meghibásodásokból származó költségek őt terhelik, az okozott kárt köteles megtéríteni.

5.) Használó az ingatlanban zajjal járó építési, szerelési és kerti munkákat, faaprítást a többi ingatlan bérlői nyugalmanak lehető legkisebb zavarással köteles végezni. Ezen tevékenységekhez szükséges zajt okozó gépeket 8.00 - 18.00 óra között használhatja.

A Használó tüzelőanyagot a lakóépületben, vagy egyéb helyen csak a tűzrendészeti előírások betartásával tárolhat.

Használó az ingatlan területén állatot, csak a hatályos jogszabályok - különös tekintettel Ócsa Város Önkormányzatának 15/2007. (X.5.) önkormányzati rendelete (2. sz. melléklet) – rendelkezéseinek betartásával tarthat. Az ingatlanban a rendelet szerinti nagyhaszonállat és kishaszonállat tartása tilos.

Használó az ingatlanhoz tartozó földterületet a jó gazda gondosságával köteles művelni, ápolni, továbbá parlagfű elleni védekezésre és gyommentesítésre vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeket teljesíteni.

Használó köteles az ingatlant, az ingatlan előtti járdaszakaszt tisztán tartani, síkosság mentesítéséről gondoskodni.

Használó kötelesek a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást igénybe venni, az arra vonatkozó szerződést megkötni és a közszolgáltatási díjat megfizetni a vonatkozó jogszabályok alapján.

6.) Használó az ingatlan kizárólag a Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult átalakítani, korszerűsíteni, rajta értéknövelő beruházást végrehajtani.

Az értéknövekedést nem eredményező átalakítási vagy korszerűsítési munkák költségeit Használó viseli, az értéknövelő beruházások költségeit a Használó kötelesek megelőlegezni és azzal a Felek jelen pontban írtaknak megfelelően kötelesek a megállapodás megszűnésekor elszámolni. Felek rögzítik, hogy az átalakítással, korszerűsítéssel vagy beruházással a Használónak tulajdoni igénye nem keletkezik.

A Használó az értéknövelő beruházás elvégzését köteles a Használatba adónak írásban bejelenteni és a beruházás elvégzését igazoló számlák másolatát a Használatba adó részére egyidejűleg megküldeni. Használatba adó jogosult a beruházás elvégzését az ingatlanban ellenőrizni. A Használatba adó hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházások - különös tekintettel melléképítmény építésére – tekintetében jelen megállapodás megszűnésekor a Feleknek teljes körű elszámolást kell lefolytatnia. Használatba adónak meg kell térítenie Használó részére azt az értéknövelő beruházást, amelyet a Használó végzett el az ingatlanon.

Ha a Használó az ingatlant a Használatba adó hozzájárulása nélkül alakította át, korszerűsítette vagy azon értéknövelő beruházást végzett, illetve ha engedélyköteles átalakítási munkát hatósági engedély nélkül végezte, a Használatba adó kérésére köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A hozzájárulás hiányában végzett értéknövelő beruházások tekintetében a Használatba adónak megtérítési kötelezettsége nincs, viszonyt Használó a beruházás eredményeképpen létrehozott dolgot - az ingatlan állagának sérelme nélkül – eltávolíthatja és magával viheti a megállapodás megszűnésekor.

7.) Jelen megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.

A megállapodás azonnali hatállyal felmondható a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén.

8.) A megállapodás megszűnésekor Használó köteles az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a Használatba adó számára. Jelen megállapodásban foglalt kivételektől eltekintve, valamint a Használatba adó ettől eltérő rendelkezése hiányában a Használó az ingatlan birtokba adásakor készített jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelő eredeti állapotban köteles az ingatlant a Használatba adónak visszaadni. A Használó saját költségen felszerelt dolgokat az ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelheti.

Használatba adó a rendeltetésszerű használatot, valamint a megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítését legalább évente egy alkalommal - a Használó sürgősség esetén háborítása

nélkül - ellenőrzi. Használó az előzetesen megbeszélt időpontban köteles az ingatlanba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni. A bejutás, illetve az ellenőrzés

Használó általi akadályozása a lakásbérleti szerződés Használatba adó általi felmondására jogosít.

9.) Az ingatlannal kapcsolatos felmerült költségek viselésének szabályait a 3. sz. melléklet tartalmazza.

10.) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Felek egyetemesen kijelentik, hogy jelen okirat ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, ezért jelen megállapodást elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2016.

**Nemzeti Eszközkezelő Zrt.**

Csillag Tamás  
vezérigazgató  
Használatba adó

**Ócsa Város Önkormányzat**

Bukodi Károly  
polgármester  
Használó

**Dr. Molnár Csaba**  
jogi ellenjegyző

**Farkas Marietta**  
pénzügyi ellenjegyző