

**Nyírbátor Város Önkormányzata Polgármesterének**  
**56/2020. (IV.23.)**  
**önkormányzati határozata**

**A nyírbátori 2537 hrsz.-ú, természetben 4300 Nyírbátor, Szentvér utca 20. szám  
alatti ingatlan használati szerződésének jóváhagyására**

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendelet 1.§ értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét – a törvényben meghatározott kivételekkel - a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján Nyírbátor Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

- 1) a nyírbátori 2537 hrsz.-ú, természetben 4300 Nyírbátor, Szentvér utca 20. szám alatti ingatlanra vonatkozó, a "Magyarországi Magiszter" Alapítvánnyal (4024 Debrecen, Wesselényi utca 4/ b.) kötendő használati szerződést a melléklet szerint jóváhagyom.
- 2) hozzájárulok, hogy a használati szerződés Nyírbátor Város Önkormányzata nevében aláírásra kerüljön.

K.m.f.

  
Máté Antal  
polgármester



## HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésről:

Név: **Nyírbátor Város Önkormányzata**

Székhely: 4300 Nyírbátor Szabadság tér 7. sz.

adószáma: 15731869-2-15

Statisztikai számjel: 15731869-8411-321-15,

Törzskönyvi azonosító szám: 731861

Képviseli: Máté Antal polgármester

továbbiakban: **Használatba adó**

másrészről

Név: **"Magyarországi Magiszter" Alapítvány**

Székhely: 4024 Debrecen, Wesselényi utca 4/ b.

adószáma: 18558649-2-09

nyilvántartási szám: 09-01-0001362

KSH számjel: 18558649-8531-569-09

Képviseli: Orosz Mariann kuratóriumi elnök

továbbiakban: **Használatba vevő**

### **I. A Szerződés tárgya:**

1. Használatba adó kizárólagos tulajdonában van a nyírbátori 2537 helyrajzi számú, természetben 4300 Nyírbátor, Szentvér u. 20. szám alatti ingatlan. / Az ingatlanon az alábbi felépítmények találhatóak: iroda épület, üzemépület./ Használatba adó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan használatba adására jogosult, az ingatlan vonatkozásában nincs harmadik személynek olyan joga, amely a használatba adást kizárná vagy korlátozná.
2. Az 1. pontban megnevezett ingatlant Használatba adó ingyenesen Használatba vevő használatába adja 15 év időtartamra köznevelési közfeladat ellátása céljából. Használatba adó már most hozzájárul ahhoz, hogy – amennyiben Használatba vevő valamennyi jelen szerződésben foglalt kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesíti – a 15 éves határozott időtartam lejártát követően, további 5 évvel meghosszabbításra kerül jelen használati szerződés. Az ingatlan birtokba vételéről átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.
3. A Használatba vevő a használatba adott ingatlanban köznevelési közfeladatot lát el, nevelési-oktatási tevékenységet folytat. A Használatba vevő a használatba adott ingatlan

használati jogát oktatási intézményfenntartó szervezetnek írásbeli szerződéssel átengedheti köznevelési közfeladat ellátása céljából. A használati jogot Használatba vevő a Használatba adó írásbeli hozzájárulásával engedheti át intézményfenntartó szervezetnek. A Használatba vevő (használati jog átengedése esetén az intézményfenntartó szervezet) kötelessége és felelőssége, hogy megszerezze mindazon engedélyeket, hozzájárulásokat, jogosultságokat, biztosítsa mindazon szükséges feltételeket, amelyek a hatályos jogszabályok szerint a fenntartónak szükségesek ahhoz, hogy a használatba adott ingatlanban köznevelési intézmény működjön.

4. Használatba adó jelen szerződés aláírásával hozzájárul és tudomásul veszi, hogy Használatba vevő a használatba adott ingatlan az Esélytér Intézményfenntartó (4400 Nyíregyháza, Csillag u. 3. adószám: 18742428-1-15 képviseli: Nemes Ágnes) – mint oktatási intézményfenntartó szervezet - részére átengedi köznevelési közfeladat ellátása céljából. Az Esélytér Intézményfenntartó a Leonardo Média Akadémia Gimnázium, Szakgimnázium és Általános Iskola tagintézményét működteti a használatba adott ingatlanban a 2020/2021. tanévtől.

## **II. A szerződés célja:**

1. Jelen szerződés célja a Használatba vevő, valamint – amennyiben az I.3. pont alapján a használatba adott ingatlan használati jogát átengedi - oktatási intézményfenntartó szervezet által ellátott köznevelési közfeladathoz szükséges infrastruktúra biztosítása.

## **III. Használatba vevő jogai és kötelezettségei:**

Amennyiben a Használatba vevő a használatba adott ingatlan használati jogát oktatási intézményfenntartó szervezetnek írásbeli szerződéssel átengedi köznevelési közfeladat ellátása céljából jelen szerződés I.3. pontja alapján, úgy a jelen szerződésben meghatározott jogok és kötelezettségek az intézményfenntartó szervezetet illetik és terhelik.

1. A használatba adott ingatlan jelen szerződésben meghatározott, köznevelési közfeladat ellátása céljából hasznosítja.
2. Fenntartóként a használatba adott ingatlanban Használatba vevő a 2020/21-es tanévtől tagintézményt működtet általános iskolai nevelés-oktatás céljára úgy, hogy a 2020/21-es tanévben az általános iskola 1-4 évfolyamán indít évfolyamonként legalább 1 osztályt, a 2020/21-es tanévtől pedig „felmenő rendszerben” 2024/25-ös tanévre eléri az 1-8 osztály indítását évfolyamonként legalább 1 osztállyal.
3. Használatba vevő egyéb oktatási-nevelési tevékenységet (pld. gimnáziumi nevelés-oktatás, alapfokú művészetoktatás, fejlesztő nevelés-oktatás) végezhet a használatba adott ingatlanban.
4. A Használatba vevő a használatba adott ingatlanban folytatott köznevelési közfeladat ellátásához szükséges tárgyi, személyi, egyéb feltételeket biztosítja.

5. Használatba vevő jelen szerződés hatálybalépését követően felújítja a használatba adott teljes ingatlant, és azt úgy alakítja át, hogy az ingatlan a köznevelési közfeladat ellátására - iskola működtetésére - alkalmas legyen. A felújítás történhet több ütemben, igazodva a tanévben indítani kívánt osztályok számához, illetve a hatályos jogszabályokban a köznevelési intézmények működési feltételeként előírt követelményekhez.
6. Használatba vevő gondoskodik a használatba adott ingatlan karbantartásáról, állagmegóvásáról a használat ideje alatt.
7. Használatba vevő gondoskodik a felújításhoz, átalakításhoz szükséges tervdokumentációk, engedélyek, egyéb dokumentumok elkészítéséről, beszerzéséről, melyhez szükséges felhatalmazást/meghatalmazást Használatba adó jelen szerződés aláírásával megadja.
8. Használatba vevő viseli a felújítás, az átalakítás, karbantartás és állagmegóvás teljes költségét.
9. Használatba adó a használatba adott ingatlanhoz fűződő közterheket a jelen szerződés I.4. pontja alapján az Esélytér Intézményfenntartó nevére továbbszámlázza. jelen szerződés hatálybalépésének napjától.
10. A Használatba vevő a beruházás befejezésekor a beruházásról készített műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet köteles egy példányban megküldeni a Használatba adónak.
11. A használatba adott ingatlan felújítási, átalakítási költségeit Használatba vevő a felújítás, átalakítás műszaki átadás-átvételét követően a saját könyveiben - a hatályos számviteli törvény előírásai szerint - , mint idegen tulajdonon végrehajtott beruházást tartja nyilván.
12. Megállapodást kötő felek rögzítik, hogy a Használati szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a megszűnés idején érvényes és hatályos számviteli törvény, adójogszabály előírásai szerint az alábbiak szerint számolnak el a beruházási érték értékcsökkentett értékével:
  - a) amennyiben a **Használatba vevő** érdekkörébe tartozóan kerül megszüntetésre a Használati szerződés, a **Használatba vevő**, nem jogosult a használatba adott ingatlanra általa fordított felújítási költségek megtérítésére semmilyen jogcímen a Használatba adótól,
  - b) amennyiben a Használatba adó érdekkörébe tartozóan kerül megszüntetésre a Használati szerződés, a Használatba adó köteles megtéríteni Használatba vevő által a felújításra fordított, a megszűnés időpontjáig értékcsökkenési leírással csökkentett beruházásra fordított összeget,
  - c) amennyiben mindkét fél érdekkörén kívül eső, rajtuk kívül álló ok miatt kerül megszüntetésre a Használati szerződés, úgy Felek egyeztetést folytatnak az ingatlan más célú hasznosításáról, és külön megállapodás szerint számolnak el.
13. Használatba vevő a Használatba adó számviteli politikájában rögzített amortizációs kulcs szerinti értékcsökkenési leírást alkalmazza, és az évenkénti elszámolt értékcsökkenésről a tárgyévvet követő február 28-ig a Használatba adónak független könyvvizsgáló által ellenjegyzett adatot szolgáltat tájékoztatásul.
14. A Használatba vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, és feltétel nélküli hozzájárulását adja ahhoz, hogy 15 éves határozott időtartam ( meghosszabbítás esetén a további 5 év) elteltét követően a teljes beruházási érték a Használatba adóé lesz minden külön ellenszolgáltatás és nyilatkozat nélkül.

15. Használatba vevő a használatba adott ingatlan, mint köznevelési intézmény működtetésének teljes költségét viseli (pld. közüzemi költségek, intézményi működtetés személyi és dologi költségei, stb.) a birtokbavételtől. Szerződő felek birtokbavétel napján közösen leolvassák az ingatlanhoz tartozó közüzemi órák állását, továbbá a birtok-átruházási jegyzőkönyvben rögzítik a felek által jelentősnek tartott egyéb körülményeket.
16. A Használatba vevő a használatba adott ingatlan használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott tevékenységeiből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.
17. A Használatba vevő jogosult és köteles a használatba adott ingatlant a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a jó gazda gondosságával birtokolni, használni, a vagyon hasznait szedni.
18. A Használatba vevő a használatba adott ingatlant jelen szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, működtetni, hasznait szedni.
19. A Használatba vevő a használatba adott ingatlant fenyegető veszélyről és a bekövetkezett kárról, vagyont érintő lényeges változásokról haladéktalanul, de legkésőbb a változás bekövetkezésétől számított 5 napon belül értesíteni a Használatba adót. Köteles haladéktalanul értesíteni a Használatba adót a használatba adott ingatlannal kapcsolatosan a tudomására jutott minden olyan tényről, adatról, körülményről, amely a vagyon rendeltetésszerű, zavarmentes használatát akadályozza, kár bekövetkezésével fenyeget, a vagyon nagyobb mérvű romlásához vezethet, valamint arról, ha őt jogai gyakorlásában harmadik személy akadályozza. Az értesítés elmaradása vagy késedelme miatt bekövetkezett kárt, illetve költségnövekedést a Használatba vevő köteles viselni.
20. A Használatba vevő köteles tűrni, hogy a Használatba adó veszély elhárítására, a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye.
21. A Használatba vevő köteles tűrni a használattal kapcsolatos ellenőrzéseket, és az ellenőrzésekben közreműködni, az előírt beszámolási kötelezettséget teljesíteni.
22. A szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő épületet szükség esetén- az országgyűlési és az önkormányzati választások, nemzetiségi önkormányzati választások, népszavazás, népi kezdeményezés céljára köteles a választások lebonyolításához szükséges mértékben-térítés nélkül – a Helyi Választási Iroda rendelkezésére bocsátani.
23. A Használatba vevő a használatba adott ingatlan használatát - a jelen szerződésben meghatározott közfeladatok ellátásának zavarása nélkül - a Használatba adó, vagy a Használatba adó intézményei részére eseti jelleggel önkormányzati, kulturális rendezvények lebonyolítása céljából térítésmentesen biztosítja. Használatba adó és Használatba vevő az ilyen eseti használat előtt legalább 15 nappal egyeztetnek (levél, e-mail). Az eseti, térítésmentes használat során felmerülő költségek viselésére (rezsidj, takarítás) az eseti használó köteles.
24. A Használatba vevő a használatba adott ingatlanban térítésmentesen biztosítja önkormányzat, az önkormányzati-, helyi közösségi-, kulturális-célú hirdetmények kifüggesztését az általa meghatározott időtartamban.

25. A Használatba vevő a használatba adott ingatlant nem idegenítheti el, valamint nem terhelheti meg, vállalkozási tevékenységre nem használhatja, biztosítékkul nem adhatja.
26. A Használatba vevő köteles a használatba adott ingatlannal kapcsolatos tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltakat betartani és felel azok betartatásáért. Az ingatlan vagyoni őrzése a Használatba vevő kötelessége.
27. Használatba vevő vállalja, hogy a használatba adott ingatlanban a mindenkor hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai és nyilvántartási követelményeknek és kötelezettségeknek megfelelően működteti a köznevelési intézményt, erről és az általa fenntartott köznevelési intézményben folyó szakmai munkáról évente tájékoztatja a Használatba adót.
28. Évente beszámol a Használatba adónak a használatba adott ingatlan hasznosításáról, állagáról, az ingatlanon végzett beruházásokról, karbantartásokról, állagmegóvási munkálatokról.

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

1. A Használatba adó térítésmentesen használatba adja Használatba vevőnek az I.1. pontban megnevezett ingatlant 15 év időtartamra köznevelési közfeladat ellátása céljából Használatba adó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban oktatási intézménnyé átminősíteti.
2. A Használatba vevő által használatba adott ingatlanon végzett felújítás, átalakítás ( ide értve a falak, a mennyezet vagy a padlózat megbontásával, tárgyakkal azokhoz rögzítésével járó műveletet) terveit a Használatba adó írásban hagyja jóvá. A Használatba adó írásbeli hozzájárulása nélkül a munkálatokat nem lehet elkezdni.
3. A használatba adott ingatlan vagyombiztosítása Használatba adó kötelessége.
4. A Használatba adó jogosult a használatba adott ingatlannal való gazdálkodásra, annak rendeltetésszerű használatára irányuló ellenőrzéseket a Használatba vevő legkisebb zavarásával ellenőrizni, adatot, tájékoztatást, információt kérni.
5. A Használatba vevő által fenntartott, a használatba adott ingatlanban működő köznevelési intézmény Pedagógiai Programját, Házirendjét, Helyi Tantervét, és a Panaszkezelési Szabályzatát a Használatba vevő előzetesen egyeztetni köteles Használatba adóval.
6. A Használatba vevő által fenntartott, a használatba adott ingatlanban működő köznevelési intézmény tagintézményvezetőjének kinevezését a Használatba vevő előzetesen egyeztetni köteles a Használatba adóval.
7. Használatba adó hozzájárulását adja ahhoz, hogy Használatba vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant vagy annak bármely helyiségét további használatba adja egyéb oktatási, sport, művészeti tevékenység céljára úgy, hogy az a köznevelési feladatellátását nem veszélyeztetheti.
8. A Használatba adó képviselője jogosult részt venni a tagintézmény félévi és évvégi szakmai értekezletén. Használatba vevő köteles ezen értekezletek időpontjáról és helyszínéről a Használatba adót értesíteni.

## **V. Szerződészegés**

1. A Használatba vevő felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A nem rendeltetészerű használat folytán keletkezett hibák kijavítása, károk megtérítése a Használatba vevő kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett hiba, illetve kár alkalmazottjai, ügyfelei, az intézmény tanulói vagy az érdekkörébe eljáró személy magatartására vezethető vissza.
2. Nem terheli a Használatba vevőt a kártérítési kötelezettség, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy adott helyzetben a közvagyon használójától elvárható.

## **VI. Szerződés megszüntetése, felmondása:**

1. Jelen megállapodás közös megegyezéssel megszüntethető.
2. Jelen szerződést bármelyik fél felmondással, a másik félhez intézett írásbeli jognyilatkozattal indokolási kötelezettség mellett megszüntetheti úgy, hogy a felmondást a nevelési év kezdetét megelőző naptári év augusztus 31-ig lehet megtenni a következő nevelési évre vonatkozóan.
3. Rendkívüli felmondásnak van helye különösen, ha:
  - a) a Használatba Vevő a számára jogszabályban, vagy a jelen használati szerződésben előírt kötelezettségét megszegi és határidőn belül felszólításnak nem tesz eleget.
  - b) a Használatba vevő a vele szemben a jelen használati szerződés megkötését megelőzően indult csőd-, felszámolási-, végrehajtási eljárásról a Használatba adót nem tájékoztatta, vagy a Használatba vevővel szemben a jelen szerződés hatályának időtartama alatt csőd-, felszámolási-, végrehajtási eljárás indul.
  - c) A Használatba vevő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása, egyéb köztartozás több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott.
  - d) a Használatba vevő a használatba adott önkormányzati vagyonnal nem a jelen szerződésben meghatározott köznevelési közfeladatot látja el, vagy a használatba adott vagyonban kárt okoz,
  - e) a Használatba vevő, az Nvtv. szerint nem minősül átlátható szervezetnek.
4. Azonnali hatállyal megszűnik a megállapodás, ha a Használatba vevő által fenntartott, a használatba adott ingatlanban működő köznevelési intézmény működési engedélye lejár, vagy az intézmény egyéb ok miatt nem rendelkezik működési engedéllyel.
5. A Használatba adó a Használatba vevőtől követelheti a használatba adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha a Használatba vevő a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot- a Használatba adó felhívásra ellenére- tovább folytatja, nem szünteti meg, úgy a szerződés azonnali felmondásának van helye.
6. Használatba adó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 15 éves határozott időtartam leteltét megelőzően felmondja jelen használati szerződést, úgy a Használatba adó köteles Használatba vevő részére olyan ingatlant biztosítani, amely alkalmas jelen szerződés szerinti köznevelési közfeladatok ellátására.
7. Használatba adó kijelenti, hogy Használatba vevő részére hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I.1 pontban megnevezett ingatlant székhelyként, telephelyként vagy tagintézményként feltüntethesse.

## **VII. A szerződés módosítása:**

1. A szerződés kizárólag írásban, közös megegyezéssel lehet módosítani.
2. A módosítást előzetesen indokolással ellátva írásban kell kezdeményezni.
3. Felek nem tekintik a szerződés módosításának a hivatalosan nyilvántartott adataikban, így különösen a szókhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában, illetve fax vagy telefonszámában bekövetkező változást, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változást. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően- vagy előzetesen írásban 10 napos határidővel vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 10 napon belül köteles értesíteni.
4. A Használatba vevő fenntartóváltását megelőzően Használatba adóval Használatba vevő előzetesen egyeztetni köteles..

## **VIII. A szerződés megszüntetése/megszűnése esetén irányadó eljárás:**

1. A Használatba vevő a használati joga megszűnése esetén, a megszűnés napjától számított 20 napon belül – figyelemmel az ellátásra irányadó jogszabályi kötelezettségek teljesítésére – köteles az ingatlant kiüríteni és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó részére visszaadni.
2. Amennyiben a Használatba vevő az ingatlant az előírt határidőig nem hagyja el, a Használatba adó jogosult a helyiségeket birtokba venni, a helyiségekben található ingóságokról két tanúval hitelesített leltárt készíteni, és a Használatba vevőt az ingóságok 8 napon belüli elszállítására írásban felszólítani.

## **IX. Egyéb rendelkezések:**

1. Jelen szerződést Nyírbátor Város Önkormányzat Polgármestere 56/2020. (IV.23) önkormányzati határozatával hagyta jóvá.
2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
3. Minden értesítés és egyéb közlés, melyet jelen szerződés alapján meg kell, vagy meg lehet tenni írásban teendő meg.
4. Jelen szerződés a felek teljes megállapodását tartalmazza, és hatályon kívül helyez minden korábbi, a jelen szerződés létrejöttét megelőző akár szóbeli, akár írásbeli ajánlatot, ígéretet, megállapodást, intézkedést, tárgyalást.
5. Szerződő felek a szerződést együttesen elolvasták, és a közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták

Nyírbátor, 2020. ....

**Máté Antal**  
polgármester

**Nyírbátor Város Önkormányzata**

**Orosz Mariann**  
Kuratórium elnöke

**"Magyarországi Magiszter" Alapítvány**