**VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS**

*Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő- testületének*

*…/2023. (XII.6.) számú határozata alapján*

amely létrejött egyrészről:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.; adószám: 15735708-2-42; statisztikai számjel:15735708-8411-321-01; törzskönyvi azonosító száma: 735704; képviseli: **Niedermüller Péter polgármester**),mint Tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről:

**Erzsébetvárosi Dob Óvoda** (székhely: 1077 Budapest, Dob utca 95., adószám: 16927863-1-42, törzskönyvi azonosító szám: 679088, **képviseli: Patai Edit** **igazgató**), mint Vagyonkezelő (a továbbiakban: Vagyonkezelő),

a továbbiakban együtt: Felek között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

## I. ELŐZMÉNYEK

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 74. § (1) bekezdése alapján 2013. január 1-jétől az állam gondoskodik - az óvodai nevelés, a nemzetiséghez tartozók óvodai nevelése, a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelése kivételével - a köznevelési alapfeladatok ellátásáról. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 6. pontja alapján az óvodai ellátást az önkormányzatok kötelesek ellátni, ezért ezen feladat ellátásra a Tulajdonos Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) számú rendeletének 18. § (1) bekezdése alapján a Vagyonkezelő részére ingyenesen vagyonkezelési jogot biztosít. A Vagyonkezelő alapítása óta használja a szerződés tárgyát képező ingatlant, így jelen szerződés a fennálló helyzet jogi rendezésére irányul.

A szerződés tárgyát képező vagyonelemek vagyonkezelői joga gyakorlásának szabályait a Felek az alábbiak szerint állapítják meg.

## II. A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonában áll az alábbi ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan**):

1077 Budapest, Dob utca 95., hrsz.: Budapest belterület 33858, kivett óvoda rendeltetésű, 951 m2 ingatlan-nyilvántartási területű ingatlan, mely ténylegesen a Erzsébetvárosi Dob Óvoda intézmény elhelyezésére szolgál (a továbbiakban: Óvoda).

1. A közfeladat ellátására tekintettel a Tulajdonos a II.1. pontban szereplő Ingatlant ingyenesen vagyonkezelésbe adja a Vagyonkezelő pedig vagyonkezelésbe veszi. Felek rögzítik, hogy a Vagyonkezelő az Ingatlanban óvodai nevelési tevékenységet végez, ezáltal az önkormányzatnak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 6. pontjában meghatározott óvodai ellátás kötelező közfeladatait látja el. Az Ingatlan közvetlenül a közfeladat ellátására szolgál.
2. A Vagyonkezelő köteles a II.1. pontban szereplő Ingatlanra a jelen Szerződés szerinti vagyonkezelői jogát az ingatlan-nyilvántartásba jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül bejegyeztetni, amelyhez a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.
3. A Felek együttesen kérik Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztályát, hogy a II.1. pontban szereplő Ingatlanra a Vagyonkezelő határozatlan időtartamú ingyenes vagyonkezelői jogát jegyezze be.
4. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével, valamint Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztályához történő benyújtásával és az azzal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásával a szerződés VI.1. pontban nevesített Eljáró ügyvédet hatalmazzák meg.
5. A Felek megállapodnak, hogy a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű költséget a Vagyonkezelő köteles viselni.
6. A Mötv. 109. § (11) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő vagyon vagyonkezelésbe adása illetékmentes.

## III. A felek jogai és kötelezettségei

1. A Vagyonkezelő ingyenes vagyonkezelői jogának fennállása alatt a köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló ingatlan és ingó vagyont a Tulajdonos nem idegenítheti el, nem terhelheti meg és nem adhatja bérbe.
2. A Vagyonkezelő a vagyonkezelésében lévő önkormányzati tulajdonú Ingatlan használatát a Vagyonkezelő szervezeti és működési szabályzatában és házirendjében meghatározott feladatok ellátása megzavarása nélkül külön megállapodás alapján ingyenesen biztosítja a Tulajdonos részére önkormányzati, helyi közösségi és kulturális, valamint sport rendezvények lebonyolítása céljából.
3. A Vagyonkezelő biztosítja, hogy a Tulajdonos az önkormányzati, helyi közösségi és kulturális célú hirdetményeit az Ingatlanban a közösen meghatározott helyen és módon kifüggesztheti.
4. A Vagyonkezelőt a vagyonkezelésében lévő vagyonnal kapcsolatban megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei – ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló-készítési kötelezettséget is – azzal, hogy

a) a vagyont nem idegenítheti el, valamint – jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgalom, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével – nem terhelheti meg,

b) a vagyont biztosítékul nem adhatja,

c) a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet,

d) a vagyonkezelői jogot harmadik személyre a (9) bekezdésben foglalt kivétellel nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint

e) polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyonkezelésében lévő nemzeti vagyonra vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati joghoz, vezetékjoghoz vagy ugyanezen okokból alapított szolgalomhoz, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjoghoz történő hozzájárulást.

1. A Vagyonkezelő a vagyonkezelésében lévő vagyont rendeltetésszerűen, a meghatározott hasznosítási célnak és a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult birtokolni, használni és a hasznait szedni.
2. Amennyiben a Vagyonkezelő a vagyonkezelésében lévő vagyon használatát másnak átengedi, a használó magatartásáért, mint sajátjáért felel.
3. A Vagyonkezelő viseli a vagyonkezelésében lévő vagyonnal összefüggő költségeket, közterheket, díjakat. A Vagyonkezelő köteles ingatlanbiztosítási szerződést kötni és annak a díját megfizetni.
4. A Vagyonkezelő a felelős az Ingatlannal kapcsolatban a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért.
5. A Vagyonkezelő köteles teljesíteni az Ingatlannal kapcsolatban a jogszabályokban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, beszámolási és elszámolási kötelezettségeket.
6. A Vagyonkezelő köteles a Tulajdonos tulajdonában lévő vagyonelemeket elkülönítetten nyilvántartani és negyedévente a negyedévet követő hónap 15. napjáig – a negyedik negyedévet követően január 31-ig írásban adatot szolgáltatni az Ingatlan bruttó értékében bekövetkezett változásról.
7. A Vagyonkezelő az Ingatlant érintő lényeges változásokat a bekövetkezéstől számított 5 napon belül köteles írásban jelenteni a Tulajdonosnak.
8. A Vagyonkezelő köteles a Tulajdonost haladéktalanul írásban értesíteni az Ingatlant fenyegető veszélyről, vagy beállott kárról. A Vagyonkezelő saját költségén köteles a veszély elhárítása és a kárenyhítés érdekében haladéktalanul intézkedni, valamint az ezek elmaradása, vagy késedelme miatt bekövetkezett kár felelősségét viselni.
9. A Vagyonkezelő felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye kivéve, ha bizonyítja, hogy az adott helyzetben olyan magatartást tanúsított, ami a közvagyon használójától elvárható.
10. A Vagyonkezelő köteles gondoskodni Ingatlan értékének megőrzéséről, állagának megóvásáról, karbantartásáról, a szükséges felújítások, pótlások, cserék elvégzéséről, a központi berendezések és az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek működőképes állapotának biztosításáról. A Vagyonkezelő a beruházásokat, nagyobb volumenű felújításokat a saját költségvetésének keretei között végzi el.
11. A Vagyonkezelő vállalja, hogy az Ingatlanban környezetkárosító tevékenységet nem végez.
12. A Vagyonkezelő csak a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult az Ingatlant átalakítani és értéknövelő beruházást végezni. A beruházás, felújítás értékét bizonylatokkal kell igazolni és azokról a III.10. pont szerint adatot szolgáltatni.
13. A Vagyonkezelő jogosult az Ingatlant a saját berendezéseivel ellátni, azokat a szerződés megszűnésekor elszállítani, de ezt követően köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A Tulajdonos a Vagyonkezelő tulajdonában lévő vagyontárgyakért felelősséget nem vállal.
14. A Tulajdonos – a Vagyonkezelővel történő előzetesen egyeztetett időpontban - jogosult ellenőrizni az Ingatlan rendeltetésszerű használatát és azzal kapcsolatban rendszeres és eseti adatszolgáltatás teljesítését kérni.

## IV. A szerződés időtartama, megszűnése

1. Felek jelen szerződést határozatlan időtartamra kötik.
2. A szerződés megszűnik, ha
   1. a Vagyonkezelő jogutód nélkül megszűnik,
   2. a Vagyonkezelő közfeladat-ellátási kötelezettsége megszűnik,
   3. a Felek azt közös megegyezéssel megszüntetik,
   4. a vagyontárgy megsemmisül,
   5. a szerződést bármely fél felmondja,
   6. a vagyontárgy a Tulajdonos tulajdonából kikerül.
3. Bármely fél jogosult a szerződést a másik félhez címzett írásbeli jognyilatkozatával indokolás nélkül 90 napos felmondási idővel felmondani. Vagyonkezelő a Tulajdonos felmondása esetén kártérítési, illetve kártalanítási igénnyel nem léphet fel. Felek rögzítik ugyanakkor, hogy a felmondás gyakorlásakor mindenkor figyelemmel kell lenni arra, hogy a közfeladat ellátása folyamatosan biztosított legyen.
4. Tulajdonos az Mötv. 109. § (10) és (12) bekezdésekben foglalt rendelkezések szerint jogosult a szerződést rendkívüli, illetve azonnali hatállyal felmondani.
5. A Vagyonkezelő a vagyonkezelői jog megszűnése esetén köteles az Ingatlant 30 napon belül kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Tulajdonos részére visszaadni, valamint a vagyonkezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről gondoskodni.

## V. BirtokbaADÁs

A Vagyonkezelő a szerződés aláírásának időpontjában birtokon belül van, így a birtokbaadásról rendelkezni nem szükséges.

## VI. Vegyes és záró rendelkezések

1. Felek jelen okirat ellenjegyzésével, a földhivatali, illetve valamennyi jelen szerződés kapcsán hatáskörrel rendelkező hatóság előtti eljárással meghatalmazzák a Dr. Czeglédy és Társai Ügyvédi Irodát (képviseletében: dr. Fodor Tímea ügyvéd, 9700 Szombathely, Szily János utca 9. I/5., KASZ: 36060137). A meghatalmazott a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés teljesítéséért, a Felek szerződésszerű magatartásáért semmilyen formában nem felelős, továbbá kizárja felelősségét a tulajdoni lap, illetve a Felek által szolgáltatott adatok helyességéért, azok ellenőrzésére megbízást nem fogadott el. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződéses akaratukat jelen szerződés teljeskörűen tartalmazza, azt egyebekben kiegészíteni nem kívánják. Az adatkezelés jogalapja a Feleket képviselő természetes személyek vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerint a szerződés teljesítéséhez szükséges adatkezelés. A Felek azonosítását a vonatkozó törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd – a jelen jogügylet céljából – a vonatkozó jogszabályok szerint kezelje, továbbá ahhoz is, hogy személyes adataikat okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül ellenőrizze. Az ellenjegyző ügyvéd a Feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a szerződésben adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag a szerződés teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben az ott megjelölt szerveknek ad. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják.
2. A Tulajdonos Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: „Mötv.”) 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges.
3. A Vagyonkezelő kijelenti, hogy költségvetési szerv, és rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges.
4. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak továbbá arról, hogy velük szemben jelen szerződés megkötésével kapcsolatban törvényi akadály nem áll fenn.
5. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.
6. A Felek a jelen szerződést annak gondos elolvasása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
7. A szerződéssel összefüggő minden értesítést vagy más közlést írásban kell megtenni és személyes kézbesítéssel, tértivevényes levélben, vagy visszaigazolással ellátott elektronikus levél útján kell megtenni. Jelen szerződés kizárólag írásban módosítható.
8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásai az irányadók.
9. Jelen szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges jogellenessége, érvénytelensége, hatálytalansága vagy végrehajthatatlansága a szerződés egyéb rendelkezéseinek jogszerűségét, érvényességét, hatályosságát vagy végrehajthatóságát nem érinti.
10. A jelen szerződésből eredő jogvitákat a szerződő a Felek megkísérlik békés úton rendezni. Amennyiben ez 15 napon belül nem vezet eredményre, a Felek a jogvitát peres útra terelik a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény vonatkozó rendelkezései figyelembevételével.
11. Jelen szerződés 9 egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült, melyből 3 példány a Tulajdonost, 2 példány az Vagyonkezelőt, 4 példány pedig az okiratot ellenjegyző ügyvédet illeti meg.

Budapest, 202…. …………………..

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………….. | ……………………………… |
| **Budapest Főváros VII. kerület**  **Erzsébetváros Önkormányzata**  Niedermüller Péter polgármester  Tulajdonos | **Erzsébetvárosi Dob Óvoda**  **Patai Edit igazgató**  Vagyonkezelő |

Jogilag ellenőrizte: Pénzügyi ellenjegyzés:

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………….. | ……………………………… |
| Tóth János  jegyző | Nemes Erzsébet  Pénzügyi Iroda vezetője |

Ellenjegyzem: Budapesten, 202.. ................... napján

…………………………….

Dr. Fodor Tímea ügyvéd (Dr. Czeglédy és Társai Ügyvédi Iroda, 9700 Szombathely, Szily János utca 9. I/5., KASZ: 36060137)