

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2020. október 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
237/2020.(X.29.) határozata**

**A Nézz Más Szemmel Kft Táncsics utca 9. szám alatti ingatlannal kapcsolatos  
kérelméről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta

1. a Nézz Más Szemmel Nonprofit Kft. Táncsics u. 9. szám alatti „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója számára használatba adott ingatlanhasználati kérelméről szóló napirendet,
2. jóváhagyja a Biatorbágy, Táncsics Mihály utca 9. szám alatti ingatlan telephely bejegyzési és használati kérelmét a Nézz Más Szemmel Nonprofit Kft (székhely:2724 Újlengyel, Dózsa György utca 11.) részére,
3. felhatalmazza a Polgármestert az alhaszonkölcsön szerződés aláírására.

(Az alhaszonkölcsön szerződést a határozat melléklete tartalmazza.)

**Határidő:** 30 nap

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Szervezési Osztály

Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

## ALHASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

### **A .... /2020.(X.29) Kt. határozattal elfogadott módosításokkal félkövér, dőlt betűvel kiemelve, egységes szerkezetbe foglalva**

mely létrejött egyrészről a

**Biatorbágy Város Önkormányzata** (Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A., Törzsszáma: 390000, Statisztikai számjele: 15390008-7511-321-1-3 Adószáma:15390008-2-13, Pénzügyi számlaszám: Biatorbágy és Vidéke Takarékszövetkezet, számlaszám: 64500058-10000018) Képviseli Tarjáni István polgármester dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével, mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről a

**Premontrei Női Kanonokrend** (Székhelye: 2072 Zsámbék, Petőfi Sándor u. 13., a Pest Megyei Bíróság 11/1995 bejegyzési lajstromszám alatt vette nyilvántartásba; statisztikai számjele: 19184441-9131-551-1-3, adószáma: 22051578-2-07) képviseli: dr. Juhász Katalin Ágnes általános főnöknő mint használatba adó **vagy** kölcsönadó (a továbbiakban: **Használatba adó**), illetve az

**Dr. Meggyes Pro Vobis Alapítvány** (Székhelye: 2072 Zsámbék, Magyar utca 13., Nyilvántartási száma: Budapest Környéki Törvényszék AM 1853, képviseli: Holnapy D. Márton O.Praem. plébános a Kuratórium elnöke (lakcíme: 2072. Zsámbék, Magyar u.13.), mint használatba vevő **vagy** kölcsönvevő (a továbbiakban: **Használatba vevő**) valamint

**valamint**

**NÉZZ MÁS SZEMMEL Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (2724 Újlengyel, Dózsa György utca 11.; cégjegyzékszám: 13-09-173078; adószám: 11730378-1-13, képviseli: Ughy-Pataky Tímea), mint Használatba vevő vagy kölcsönvevő ( a továbbiakban: Használatba vevő)**

között az alulírt feltételekkel, helyen és időben.

### **ELŐZMÉNYEK**

A **Premontrei Női Kanonokrend** a fenntartója a 2051 Biatorbágy, Tánacsics utca 9. szám alatti ingatlanban működő, a Tulajdonos által a meghatározott körből kijelölt fogyatékos személyekről gondoskodó „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátójának.

- A Premontrei Női Kanonokrend az ingatlanban létesített kerámia műhelyt és kiszolgáló helyiségeit a támogatottak akkreditált foglalkoztatása céljából az Összefogás Rehabilitációs Közhasznú Társaság (Székhelye: 2041 Csömör, Ibolya u. 13-19., Cégjegyzék száma: 13-09-120960, adószáma: 22254719-2-13), mint munkáltató rendelkezésére bocsátotta, az pedig használatba is vette.
- A kerámia műhely ingyenes használatba adása tárgyában Biatorbágy Város Önkormányzata képviselő testületének a jóváhagyásával 2011. szeptember 16-án létrejött szerződés megszűnt azzal, hogy 2013. január 1. napjától - az ugyancsak Szekeres Tiborné Ügyvezető által képviselt - Összefogás az Egyenlő esélyekért Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság (2141 Csömör, Ibolya utca 13-19., Cégjegyzék száma: Cg.13-09-151011, adószáma: 23562291-2-13) vette át a fogyatékkal élő nappali ellátottak foglalkoztatását. Az újonnan akkreditált céggel jogcím hiányában a szerződés megkötésére már nem kerülhetett sor, mert az 2013. március 31. napjával meg is szűntette a biatorbágyi kerámia műhelyben általa foglalkoztatott sérült személyek munkaviszonyát.

Az intézménnyel jogviszonyban maradó személyek foglalkoztatását az elmúlt időszakban a **„Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója** az ellátottak meglévő képességeire építve, fizikai és mentális állapotának megfelelően munka-rehabilitáció vagy fejlesztő-felkészítő foglalkoztatás keretében a **Dr. Meggyes Pro Vobis Alapítvány** (székhelye: 2072 Zsámbék, Magyar utca 13.) támogatásával biztosította.

Az Alapítványnak a **létesítő okiratában meghatározott célja** a Zsámbéki-medencében, Budapest környékén és Budapest környékének vonzáskörzetében élő, csökkent munkaképességű, többségében testi és szellemi megváltozott képességű emberek képzése, munkára való felkészítése, és foglalkoztatása, illetve részükre új munkahelyek megteremtése és annak folyamatos biztosítása, esélyegyenlőségük támogatása. Ezen belül is az Alapítvány a fogyatékosokkal élők, a mentálhigiénés vagy a krónikus betegek részére személyes gondoskodást nyújtó biatorbágyi „Fészek” működtetését és fejlesztését vagy a nappali ellátó intézmény fenntartóját támogatja.

- 1)** A Felek rögzítik, hogy Biatorbágy Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban Biatorbágy belterület 1583 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2051 Biatorbágy, Táncsics u. 9. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Táncsics utca 9. Ingatlan).
- 2)** Biatorbágy Város Önkormányzata a Premontrei Női Kanonok Renddel „Haszonkölcsön szerződés”-t kötött, amellyel a jelen szerződés 1.) pontjában megnevezett ingatlant a **fogyatékosok nappali ellátása és akkreditált foglalkoztatása céljából** a Rend ingyenes használatába adta azzal a kötelezettséggel, hogy a munkavégzés célját szolgáló helyiségek ingyenes használatának a feltételeire vonatkozóan - a Tulajdonos jóváhagyásával és engedélyével - megállapodik a foglalkoztatóval.
- 3)** A célja érdekében a Dr. Meggyes Pro Vobis Alapítvány vállalja, hogy mint a „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója intézménnyel, illetve a fenntartójával a támogatottak szociális foglalkoztatására megállapodást kötő szervezet (külső foglalkoztató) szociális foglalkoztatóként akkreditáltatja magát.
  - 3.1. Ahhoz, hogy a Dr. Meggyes Pro Vobis Alapítvány az 1993. évi III. tv. 99/B. § (2) bekezdésében meghatározott, a szociális hatóság által kiadott engedéllyel rendelkezzen, - úgy mint az előző foglalkoztatónak - fióktelepeként kell bejegyeztetnie a 2051 Biatorbágy, Táncsics utca 9. szám alatti műhelyt.
  - 3.2. Tulajdonos vállalja, hogy a fióktelep bejegyeztetéséhez a jelen szerződés alapján a jogszerű használat tényét a Budapest Környéki Törvényszékhez való benyújtás céljából külön nyilatkozatban is megerősíti.
  - 3.3. A jelen szerződés 2.) pontjában körülírt feltételek mellett Felek megállapodnak, hogy Használatba adó a Táncsics utca 9. Ingatlannak az 1. sz. mellékletben körülhatárolt részét, azaz a kerámia műhelyét az azt kiszolgáló helyiségekkel (a továbbiakban együtt: Helyiség) a szerződéskötés napjától rendelkezésre tartja, és legkésőbb a Használatba vevő működési engedélyének jogerőre emelkedése napjától határozatlan időre annak tényleges rendeltetésszerű használatába adja a .) pontban meghatározott körből a Tulajdonos által kijelölt (a szerződéskötéskor a 2. sz. mellékletben nevesített) fogyatékos személyek (támogatottak) akkreditált foglalkoztatása céljából.
- 4)** A célja érdekében NÉZZ MÁŠ SZEMMEL Nonprofit Kft vállalja, hogy mint a „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója intézménnyel, illetve a fenntartójával a támogatottak szociális foglalkoztatására megállapodást kötő külső foglalkoztató, rehabilitációs foglalkoztatás céljából akkreditáltatja magát.
  - 4.1. Ahhoz, hogy NÉZZ MÁŠ SZEMMEL Nonprofit Kft az 1993. évi III. tv. 99/B. § (2) bekezdésében meghatározott, a szociális hatóság által kiadott engedéllyel rendelkezzen, - úgy mint az előző foglalkoztatónak - fióktelepeként kell bejegyeztetnie a 2051 Biatorbágy, Táncsics utca 9. szám alatti műhelyt.
  - 4.2. A jelen szerződés 2.) pontjában körülírt feltételek mellett Felek megállapodnak, hogy Használatba adó a Táncsics utca 9. Ingatlannak a bedolgozó helyiségét ( étkező mögötti helyiség) és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket, bedolgozó foglalkoztatás céljából a szerződéskötés napjától rendelkezésre tartja, és legkésőbb a Használatba vevő működési engedélyének jogerőre emelkedése napjától határozatlan időre annak tényleges rendeltetésszerű használatába adja a 5.) pontban meghatározott körből a Tulajdonos által kijelölt (a szerződéskötéskor a 1. sz. mellékletben nevesített) fogyatékos személyek (támogatottak) akkreditált foglalkoztatása céljából.
- 5)** Használatba vevő a 3.) és 4.) pontba foglalt kikötés teljesítése érdekében a Helyiségben akkreditált foglalkoztatót működtet, ahová - feltéve, hogy a biatorbágyi rászorultak

elhelyezésre kerültek - a Budaörsi Kistérség és más kistérség területéről is érkezhetnek ellátottak.

**6)** Felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevőt a jelen szerződésben rögzített feltételekkel a Táncsics utca 9. Ingatlan kerámia műhelyként kiépített részének a használata (az 1. sz. mellékletként csatolt alaprajzon feltüntetett területeket) - a szociális foglalkoztatás céljainak megfelelően kizárólagos jelleggel illeti meg.

**7)** Használatba vevő a jelen szerződés tárgyát képező - kizárólagos használatába vett - helyiségeket a szerződéskötéskor fennálló állapotban rendeltetésszerűen használhatja, azt albérletbe használatba nem adhatja és más módon sem hasznosíthatja.

Abban az esetben, ha az Használatba vevő, a birtokba vett helyiségekben a rendeltetésszerű használaton kívül egyéb más tevékenységet az Használatba adó hozzájárulása nélkül folytatna vagy nem a Tulajdonos által kijelölt fogyatékos személyeket foglalkoztatna, akkor ez a helyiségbérletre vonatkozó szabályok szerint súlyos szerződésszegésnek minősül, és az Használatba adó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

**8)** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Használatba adó a jelen szerződés 5) pontjában meghatározott helyiségek kizárólagos használata mellett az ellátottak részére (az 1. számú mellékleten feltüntetett módon és a jelen szerződésben írt feltételekkel) biztosítja a szociális helyiségeknek (WC, öltöző, zuhanyozó és étkező helyiségek) a Fogyatékosok Nappali Ellátójának ellátottjaival közös használatát.

Használatba adó a szerződés tárgyát képező közös használatú Helyiségeket az eddigi gyakorlatnak megfelelően minden korlátozás nélkül és ingyenesen biztosítja a foglalkoztatottak részére is vagy részvételükkel szervezett rendezvények (ünnepségek vagy más programok) lebonyolításához.

**9)** Használatba adó kijelenti, hogy az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, és szavatosságot vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Használatba vevőt használati jogának gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná; kivéve mégis a Tulajdonosnak a jelen szerződéshez való hozzájárulását.

**10)** Használatba adó az Ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a 3.3. pontban írt feltétel teljesülésekor a Használatba vevő birtokába adja, aki ettől a naptól fogva gyakorolja a szerződésből eredő jogosultságait és viseli a kötelezettségeket, így különösen a fenntartással, üzemeléssel kapcsolatos költségeket.

A birtokba adásról a Felek - Biatorbágy Város Önkormányzata képviselőjének a részvételével - átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek. Ennek részét képezi a Tulajdonostól leltár szerint átvett eszközök jegyzéke, amely rendeltetése szerint külön-külön készül a kerámiaműhely és a nappali ellátás céljának megfelelő bontásban, és amit a Tulajdonos mellett a Használatba vevő, illetve az Igénybevevő ír alá.

**11)** Használatba vevő kötelezettséget vállal arra, hogy viseli és megfizeti a Táncsics utca 9. Ingatlan összes rezszi, karbantartási és fenntartási költségeinek rá eső hányadát, amelynek megosztását a felek jelen szerződés 3. számú mellékletben taglalják. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Használatba vevő a mellékelt számítások alapján ráeső rezsiköltségeket havonta rendezi az Használatba adó felé. Ennek módja, hogy Használatba adó költség címszóval számlát állít ki Használatba vevő részére. A számla kiegyenlítését Használatba vevő a biatorbágyi fióktelepének a házi pénztárából egyenlíti ki.

**12)** Használatba vevő az Használatba adóval együtt - egymás közötti megosztásban a terület használatával arányos - kötelezettséget vállal, a Táncsics utca 9. Ingatlan karbantartási feladatai elvégzésére, amely a következőket tartalmazza:

- rendszeres tisztántartás, takarítás,
- rendszeres tisztasági festés,
- az épület és a hozzátartozó udvar rendszeres használata során felmerült meghibásodások javítása,
- az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása (kivételem: berendezések meghibásodásból eredő cseréje),
- udvar és parkosított terület rendszeres gondozása,
- a Táncsics utca 9. Ingatlan előtti közterület rendszeres tisztántartása, karbantartása, a szükséges csúszásmentesség biztosítása.

**13)** A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata viseli a Táncsics utca 9. Ingatlan épületének vagy egyes részeinek esetleges további felújításával, korszerűsítésével kapcsolatban felmerült költségeket, továbbá érvényesíti a 2010. szeptemberében üzembe helyezett és aktivált beruházása kivitelezőjével szemben fennálló szavatossági igényeket, különös tekintettel a kerámiaműhely rendeltetésszerű használatát korlátozó hibák kijavítására és hiányosságok megszüntetésére. Ennek elmulasztásából eredő károkért a felelősség a Tulajdonost terheli.

**14) A jogok időleges gyakorlásának más személy részére történő ingyenes átengedésére a haszonkölcsön szabályait kell megfelelően alkalmazni.**

14.1. A Használatba vevő mint jogi személy a használat jogánál fogva a Helyiséget a létesítő okiratában meghatározott céljával és tevékenységével összhangban használhatja és szedheti annak hasznait. A használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át.

14.2. A használatra egyebekben a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni.

14.3. A Használatba vevő köteles a Helyiséget ezen szerződésben meghatározott konkrét tevékenységnek megfelelően használni, és megtéríteni minden olyan kárt, amely nem ilyen célú használatból ered.

**15) A haszonkölcsön megszűnik**

a) a dolog visszaadásával;

b) a kölcsönvevő jogutód nélküli megszűnésével.

A kölcsönvevő a dolog visszaadását bármikor felajánlhatja; a kölcsönadó a dolog visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.

15.1. Rendes felmondás

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen határozatlan idejű szerződést a 60 napos felmondási idővel, írásban közölt felmondással indokolás nélkül bármikor megszüntethetik.

15.2. Azonnali hatályú felmondás

A Ptk. értelmében haszonkölcsön esetében azonnali hatályú felmondásnak van helye, ha a haszonkölcsön meghatározott célja lehetetlenné vált; a kölcsönvevő a dolgot rongálja, rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja, engedély nélkül harmadik személy használatába adja [ld. 6.) pont], vagy pedig egyébként fennáll a veszély, hogy a dolgot a kölcsönvevő nem fogja épségben visszaadni; a felek között a viszony a kölcsönvevő magatartása következtében megromlott; végül a szerződéskötéskor nem ismert oknál fogva a kölcsönadónak szüksége van a dologra.

**16)** Használatba adót elhelyezési kötelezettség (csereingatlan biztosítása) a jelen szerződés megszűnése esetére nem terheli. Ilyen kötelezettség a Tulajdonost sem terheli. Ezen szerződés megszűnését követő napon, a Használatba vevő köteles az ingatlanrész az Használatba adó birtokába visszaadni.

**17)** Felek kijelentik, hogy jelen szerződésből eredő vitás ügyeiket elsősorban békés úton rendezik.

Jelen szerződés 8 eredeti aláírással ellátott példányban készült, melyből 2-2 példány a szerződést aláíró Feleké.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) – azon belül is a kötetmi jog, továbbá a Ptk. XLVI. Fejezet 6:357-6:359. §-ai [Haszonkölcsön-szerződés], illetve a Ptk. 5:159. § [A használat] rendelkezései, valamint a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni. A törvény hatálya kiterjed minden lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A szociális foglalkoztatás személyi és tárgyi feltételeit, engedélyezésének és szakmai ellenőrzésének szabályait külön jogszabály – a 3/2006. (V. 17.) CsSzM rendelettel módosított 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet - határozza meg.

Jelen szerződést a Felek áttanulmányozták, és mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Biatorbágy, 2017. április ... napján

Mellékletek: 1-3. számú melléklet

.....  
**Dr. Meggyes Pro Vobis  
Alapítvány**

Holnapy D. Márton O.Praem.  
plébános, a Kuratórium elnöke  
**(Használatba vevő)**

.....  
Ughy-Pataky Tímea  
NÉZZ MÁS SZEMMEL Nonprofit Kft  
( Használatba vevő)

.....  
**Premontrei Női  
Kanonokrend**  
dr. Juhász Katalin Ágnes  
általános főnöknő  
**(Használatba adó)**

A fenti Alhaszonkölcsön szerződést  
engedélyezem:

.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István  
polgármester  
**(Tulajdonos)**

dr. Hajdu Boglárka jegyző  
ellenjegyzésével