



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024. APR. 10. Szám: 02/109-6/2024

Melléklet: Ügyintéző: EK Előzmény: EA

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. április 18.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslát a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. (Szigony utca 18.) szám alatti ingatlan ingyenes használatba adására a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány részére

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához **minősített** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *T. Á. Á.*

JOGI KONTROLL: *50*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHÓZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi -
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi -
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi x
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását, a határozat elfogadását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (továbbiakban: TVKHB) a 707/2023. (X.11.) számú határozatával döntött az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő 1083 Budapest, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti 498 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszintes, kivett óvoda megnevezésű ingatlan nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásáról. A TVKHB a 108/2024. (II. 07.) számú határozatával döntött a tárgyi ingatlan bérbeadására kiírt, nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás visszavonásáról. Ennek értelmében az ingatlan továbbra is üres.

A Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor/6., adószám: 19037246-1-42, képviseli: Varga Gábor László kuratóriumi elnök, a továbbiakban: Alapítvány) 2024. január 22. napján levélben kereste meg az Önkormányzatot, amelyben az Önkormányzat segítségét kérte a 1083 Budapest, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti épületének az Alapítvány részére történő használatba adásában. Az Alapítvány a súlyosan-halmozottan sérült iskolás korú gyermekek ellátását a Jázmin utca 2-4. szám alatti épületben oldaná meg. Emellett létrehoznának egy kisméretű bentlakásos részleget, ún. hetes otthon formájában. Ez azt jelenti, hogy hétfőtől-péntekig bentlakással tartózkodnának az épületben a gyermekek.

ÉRKEZETT

2024 APR 10.

[Handwritten signature]

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. február 22-i ülésén a 9/2024. (II. 22.) számú határozatot hozta, melyben a Képviselő-testület úgy döntött, hogy

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő, 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. (Szigony utca 18. (hrs: 36136/1)) szám alatti ingatlanon fogyatékos emberek ellátására szolgáló szolgáltatásokat alakít ki;
2. együttműködési szándékát fejezi ki a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvánnyal (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor/6., adószám: 19037246-1-42, képviseli: Varga Gábor László kuratóriumi elnök) a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. (Szigony utca 18. (hrs: 36136/1)) szám alatti önkormányzati ingatlanban történő szolgáltatások kialakítására.

A fenti Képviselő-testületi határozat végrehajtása érdekében szükséges a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. (Szigony utca 18. (hrs: 36136/1)) szám alatti önkormányzati ingatlan ingyenes használatba adása közfeladat ellátása céljából az Alapítvány részére.

Az Önkormányzat a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központon keresztül működteti az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthonát (a továbbiakban: ÉNO), 20 férőhellyel. Az ÉNO a saját otthonukban élő, a Központ szervezeti és működési szabályzata, valamint a szakmai programja alapján 16. életévüket betöltött, önkiszolgálásra részben képes értelmileg vagy halmozottan fogyatékos, illetve autista személyek részére biztosít lehetőséget a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra, valamint az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítésére, továbbá igény szerint megszervezi az ellátottak napközbeni étkeztetését. Az ÉNO-ban élő fiataloknak, felnőtteknek, középsúlyos értelmi fogyatékos embereknek, egyes esetekben egyéb társuló fogyatékoságuk is van. Az ÉNO – mint nappali ellátás – hétfőtől péntekig 7:00 órától délután 17:00 óráig fogadja ezen szociális szolgáltatást igénybe vevőket. Az ÉNO ügyfélkörébe tartozó családok és más hasonló családok esetében is súlyos probléma a gondozók betegsége vagy más elfoglaltsága esetén a gondozottak elhelyezése. Ezért hosszabb távon szükség van egy átmeneti elhelyezést biztosító intézmény létrehozására.

Az Önkormányzat 16. életévét be nem töltött értelmileg vagy halmozottan fogyatékos, illetve autista személyek részére nem biztosít szolgáltatást.

Az Alapítvány fő célja, hogy a súlyosan-halmozottan sérült gyerekeket és családjaikat segítse. Az Alapítvány fő feladata a 2020-ban megnyitott Fellegvár Napközi fogyatékos személyeket ellátó nappali szociális intézmény fenntartása. A Fellegvár Napközi az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségben működik a 1082 Budapest, Baross utca 75. szám alatt. A Fellegvár Napközi teljes körű ellátást, illetve konduktív/gyógypedagógiai fejlesztést biztosít engedélyes létszám szerint 11 állandó gyermek és két külsős, fejlesztésre bejáró számára, hétfőtől péntekig 8:00-17:00 között. Tevékenységük hiánypótló, Budapest VIII. kerületében nincs más olyan intézmény, ami súlyosan-halmozottan sérült gyerekeket lát el. Tehát az Alapítvány olyan szolgáltatásokat nyújt, melyek az Önkormányzat intézményeinél jelenleg nem érthetők el. Az Alapítvány Budapest és vonzáskörzetéből gondoz gyerekeket, ezen belül is a józsefvárosi lakosokat részesíti előnyben.

Az Alapítvány a mellékelt szerződés értelmében az ingatlanban 2026. május 1-től az ingatlan saját forrásból történő felújítását, átalakítását követően fogyatékos személyek részére szolgáltatásokat működtet. Az Alapítvány a szolgáltatások biztosítása során előnyben részesíti a józsefvárosi lakosokat. A szolgáltatások köre kiterjed a fogyatékos gyermekek nappali ellátására, a fogyatékos gyermekek hetes otthon keretében történő támogatott lakhatási formában történő ellátására, valamint 1 férőhely erejéig a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona részére krízis férőhely biztosítására.

Ahhoz, hogy az Alapítvány az ingatlan átalakítását, felújítását meg tudja kezdeni, valamint a szükséges működési engedélyeket be tudja szerezni, szükség van a 2024. május 1-től kezdve az



ingatlan használatának biztosítására. Az Alapítvány az ingatlan átalakítását, felújítását saját forrásból végzi, ezzel kapcsolatban önkormányzati forrásra nem tart igényt.

Budapest Főváros Kormányhivatala Gyámügyi és Igazgatási Főosztálya által 2021. július 22. napján meghozott BP/0502/275-36/2021. számú Határozattal módosított működési engedély (mellékelt ingatlan használati szerződéstervezet 1. számú melléklete) szerint az Alapítvány a „nappali ellátás – fogyatékos személyek nappali ellátása” szolgáltatást nyújt, melynek keretében az Alapítvány a nappali ellátás keretében fogyatékos gyermekek ellátását is végzi.

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 56. §-a szerint a szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodást az állam, valamint az önkormányzatok biztosítják. A személyes gondoskodás magában foglalja a szociális alapszolgáltatásokat és a szakosított ellátásokat.

A Szocvtv. 57. § (1) bekezdés j) pontja szerinti „nappali ellátás” szociális alapszolgáltatás.

A Szocvtv. 65/F. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nappali ellátás a saját otthonukban élő, harmadik életévüket betöltött, önkiszolgálásra részben képes vagy önellátásra nem képes, de felügyeletre szoruló fogyatékos illetve autista személyek részére biztosít lehetőséget a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra, valamint az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítésére, továbbá igény szerint megszervezi az ellátottak – ide nem értve az idős személyeket – napközbeni étkeztetését.

A Szocvtv. 120. §-a szerint a helyi önkormányzat a szociális szolgáltatást vagy a pihenéshez való jog érvényesülését szolgáló szolgáltatást egyházi vagy más, nem állami szervvel, egyházi fenntartóval vagy nem állami fenntartóval kötött ellátási szerződés útján is biztosíthatja.

Az Alapítvány vállalja, hogy legkésőbb 2026. május 1-jétől kezdve az ingatlanban a fentiekben leírt közfeladatot ellátja. A szerződés határozatlan időtartamra jön létre.

Az Alapítvány eddigi feladatain túl az értelmileg vagy halmozottan fogyatékos, illetve autista személyek részére biztosított VIII. kerületi közfeladatellátásban is közreműködik, ezért az ingatlan ingyenes használatba adása indokolt.

II. A betérjesztés indoka

A kerületi szociális ellátás akadálymentes biztosításához Képviselő-testületi döntés szükséges a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. §-a szerint értékhatártól függetlenül az ingatlan vagyon ingyenes használatának biztosítása esetében. A 2024. február 22-i képviselő-testületi ülést követően megkezdődtek az egyeztetések az Alapítvánnyal, melyek eredményeként az Alapítvány kérésére javasolt, hogy a használati szerződés az áprilisi Képviselő-testületi ülésre betérjesztésre kerüljön.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával a közfeladat maradéktalan ellátása megvalósul, a nappali ellátás fenntartása és működése biztosított marad.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel.

Az ingatlan minimális havi bérlti díja 833.250 Ft + Áfa, azaz éves szinten 9.999.000 Ft + Áfa. Ennek megfelelően az ingatlan ingyenes használatba adásával tehát 12.698.730 Ft összegben nyújt éves szinten közvetett támogatást az Önkormányzat az Alapítványnak.

IV. Jogszabályi környezet

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, illetve adható vagyonkezelésbe.

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 31. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat vagyona ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható.

A Vagyonrendelet 16. § b) pont bj) alpontja szerint a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló az ingatlan vagyon ingyenes használatának a biztosítása esetében.

Az Mőtv. 108. § (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott feladatot vagy egyházi hitéleti feladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti.

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 56. §-a szerint a szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodást az állam, valamint az önkormányzatok biztosítják. A személyes gondoskodás magában foglalja a szociális alapszolgáltatásokat és a szakosított ellátásokat.

A Szocvtv. 57. § (1) bekezdés j) pontja szerinti „nappali ellátás” szociális alapszolgáltatás.

A Szocvtv. 65/F. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nappali ellátás a saját otthonukban élő, harmadik életévüket betöltött, önkiszolgálásra részben képes vagy önellátásra nem képes, de felügyeletre szoruló fogyatékos illetve autista személyek részére biztosít lehetőséget a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra, valamint az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítésére, továbbá igény szerint megszervezi az ellátottak – ide nem értve az idős személyeket – napközbeni étkeztetését.

A Szocvtv. 120. §-a szerint a helyi önkormányzat a szociális szolgáltatást vagy a pihenéshez való jog érvényesülését szolgáló szolgáltatást egyházi vagy más, nem állami szervvel, egyházi fenntartóval vagy nem állami fenntartóval kötött ellátási szerződés útján is biztosíthatja.

A Vagyonrendelet 16/A.§-a alapján a Vagyonrendelet 16. §-ában felsorolt - így többek között ingatlan vagyon ingyenes használatának biztosítása - hatáskörökben a Képviselő-testület a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága javaslata alapján dönt.

Az SZMSZ 3.2.8.1. pontja értelmében a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházására, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítására.

Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 13. § (2) bekezdése szerint az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 30. § (2) bekezdése és 6. melléklet 13. pontja alapján (az önkormányzati vagyon ingyenes átengedése vagy jelképes összegért értékesítése esetén) a határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.



Melléklet: Szerződés (tervezet) ingatlan – közfeladat ellátását elősegítő – ingyenes használatba adásáról

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (...) számú határozata

**a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. (Szigony utca 18.) szám alatti ingatlan
ingyenes használatba adására a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány részére**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 65/F. § (1) bekezdés c) pontja szerinti közfeladat ellátása érdekében a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor/6., adószám: 19037246-1-42, képviseli: Varga Gábor László kuratóriumi elnök, a továbbiakban: Alapítvány) ingyenes használatába adja a természetben a 1083 Budapest, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti, 36136/1 helyrajzi számú, 498 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) 2024. május 1. napjától határozatlan időtartamra azzal, hogy amennyiben a közfeladat ellátást nyújtó szolgáltatás 2026. május 1. napjával az ingatlanban nem kezdődik meg vagy azt követően megszűnik, a szerződést meg kell szüntetni, valamint azzal, hogy az Alapítvány
 - a. 2024. május 1. napjától a tulajdonos előzetes értesítését követően jogosult az ingatlanon a tevékenység ellátásának megkezdéséhez szükséges felújítási és átalakítási munkálatokat elvégezni,
 - b. 2026. május 1. napjáig köteles gondoskodni az a. pontban foglaltak elvégzéséről és a tevékenység megkezdéséhez szükséges engedélyek megszerzéséről.
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a határozat 1. pontjában foglaltakra tekintettel ingatlan – közfeladat ellátását elősegítő – ingyenes használatba adásáról szóló szerződést köt a Fellegajtó Nyitogatók Alapítvánnyal (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor/6., adószám: 19037246-1-42, képviseli: Varga Gábor László kuratóriumi elnök) az előterjesztés mellékletét képező szerződésben foglaltak szerint;
3. felhatalmazza a polgármestert a határozat 2. pontja szerinti, az előterjesztés mellékletét képező szerződés aláírására;
4. felkéri a polgármestert, hogy terjessze a Képviselő-testület elé a határozat 1. pontja szerinti közfeladat ellátására vonatkozó ellátási szerződést elfogadásra.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. és 2. pontok esetében: 2024. április 18., a 3. pont esetében: 2024. május 1., a 4. pont esetében: 2026. április 30.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., a 4. pont esetében: Humánszolgáltatási Ügyosztály

Budapest, 2024. április 10.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Szerződés
ingatlan – közfeladat ellátását elősegítő – ingyenes használatba adásáról

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

képviseli: Pikó András, polgármester

adószáma: 15735715-2-42

törzsszáma: 735715

statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01

(a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről a

Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány

székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor/6.

adóigazgatási szám: 19037246-1-42

ágazati azonosító: S0540525

nyilvántartási szám: 01-01-0012634

képviselője: Varga Gábor László kuratóriumi elnök

(a továbbiakban: **Használatba vevő**)

együttesen **Felek** között jött létre az alábbi feltételekkel, a megjelölt helyen és napon:

Előzmények

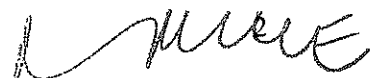
1. Használatba adó az általa alapított és fenntartott Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központon keresztül működteti az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthonát (a továbbiakban: ÉNO), 20 férőhellyel. Az ÉNO a saját otthonukban élő, 16. életévüket betöltött, önkiszolgálásra részben képes értelmileg vagy halmozottan fogyatékos, illetve autista személyek részére biztosít lehetőséget a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra, valamint az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítésére, továbbá igény szerint megszervezi az ellátottak napközbeni étkeztetését. Az ÉNO-ban élő fiataloknak, felnőtteknek, középsúlyos értelmi fogyatékos embereknek, egyes esetekben egyéb társuló fogyatékoságuk is van. Az ÉNO – mint nappali ellátás – hétfőtől péntekig 7:00 órától délután 17:00 óráig fogadja ezen szociális szolgáltatást igénybe vevőket. Az ÉNO ügyfélkörébe tartozó családok és más hasonló családok esetében is súlyos probléma a gondozók betegsége vagy más elfoglaltsága esetén a gondozottak elhelyezése. Ezért hosszabb távon szükség van egy átmeneti elhelyezést biztosító intézmény létrehozására.
2. Budapest Főváros Kormányhivatala Gyámügyi és Igazgatási Főosztálya által 2021. július 22. napján meghozott BP/0502/275-36/2021. számú Határozattal módosított működési engedély (szerződés 1. számú melléklete) szerint Használatba vevő a „**nappali ellátás – fogyatékos személyek nappali ellátása**” szolgáltatást nyújt, melynek keretében az engedélyes a nappali ellátás keretében **fogyatékos gyermekek ellátását is végzi**. Fő célja, hogy a súlyosan-halmozottan sérült gyerekeket és családjaikat segítse. Az Alapítvány fő feladata a 2020-ban megnyitott Fellegvár Napközi fogyatékos személyeket ellátó nappali szociális intézmény fenntartása. A Fellegvár Napközi teljeskörű ellátást, illetve konduktív/gyógypedagógiai fejlesztést biztosít engedélyes létszám szerint 11 állandó gyermek és két külsős, fejlesztésre bejáró számára, hétfőtől péntekig 8:00-17:00 között. A

Fellegvár Napközi a Használatba adó tulajdonában lévő helyiségben működik a 1082 Budapest Baross utca 75. szám alatt. Budapest VIII. kerületében nincs más olyan intézmény, ami súlyosan-halmazottan sérült gyermekeket lát el. Használatba vevő Budapest és vonzáskörzetéből gondoz gyermekeket, ezen belül a józsefvárosi lakosokat részesíti előnyben.

3. A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 56. §-a szerint a szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodást az állam, valamint az önkormányzatok biztosítják. A személyes gondoskodás magában foglalja a szociális alapszolgáltatásokat és a szakosított ellátásokat. A Szocvtv. 57. § (1) bekezdés j) pontja szerinti „nappali ellátás” szociális alapszolgáltatás. A Szocvtv. 65/F. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nappali ellátás a saját otthonukban élő, harmadik életévüket betöltött, önkiszolgálásra részben képes vagy önellátásra nem képes, de felügyeletre szoruló fogyatékos, illetve autista személyek részére biztosít lehetőséget a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra, valamint az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítésére, továbbá igény szerint megszervezi az ellátottak – ide nem értve az idős személyeket – napközbeni étkeztetését.
A Szocvtv. 120. §-a szerint a helyi önkormányzat a szociális szolgáltatást vagy a pihenéshez való jog érvényesülését szolgáló szolgáltatást egyházi vagy más, nem állami szervvel, egyházi fenntartóval vagy nem állami fenntartóval kötött ellátási szerződés útján is biztosíthatja.
4. Használatba vevő ezen előzmények alapján hiánypótló közszolgáltatást nyújt.
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdése alapján *„nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe”*.
Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás... *„b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy”* javára történik.
5. Használatba adó kizárólagos tulajdonát képezi a 1083 Budapest, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.) szám alatti, 36136/1 helyrajzi számú, 498 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**). Az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján per-, teher- és igénymentes.
6. A jelen szerződés tárgyát képező, az 5. pontban megjelölt ingatlan Használatba vevő közfeladat ellátását elősegítő ingyenes használatba adásának szabályait a Felek az alábbiak szerint állapítják meg.

Értelmező rendelkezések

7. Jelen szerződés alkalmazásában:
 - 7.a. használat: az ingatlan használata, működtetése és fenntartása;
 - 7.b. karbantartás: az ingatlan folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyobb javítási munkálatokat, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi;



7.c. felújítás: az ingatlan eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak. Felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával az ingatlan egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével az ingatlan üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli. Az ingatlant akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei előregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti. Nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egy időben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.

A szerződés tárgya

8. Használatba adó ingyenes használatba adja az alábbi ingatlant:
- természetbeni fekvése: 1083 Budapest, Jázmin u. 2-4. (Szigony u. 18.)
 - helyrajzi szám: 36136/1
 - alapterülete: 498 m²
9. Használatba vevő legkésőbb **2026. május 1.** napjától fogyatékos személyek részére szolgáltatásokat működtet az ingatlanban. A szolgáltatások köre kiterjed a fogyatékos gyermekek nappali ellátására, a fogyatékos gyermekek hetes otthon keretében történő támogatott lakhatási formában történő ellátására. A Használatba vevő a szolgáltatások biztosítása során előnyben részesíti a józsefvárosi lakosokat. Emellett 1 férőhely erejéig Használatba adó fenntartásában lévő költségvetési szerve (jelen szerződés megkötésekor: Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejjóléti Központ Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona) részére krízis férőhelyet biztosít. A Felek megállapodnak, hogy 2026. május 1-jéig a feladatok ellátásáról **külön közfeladat ellátási szerződést kötnek.**
10. A Felek megállapodnak, hogy Használatba vevő **2024. május 1.** napjától az ingatlanon a Használatba adó, mint tulajdonos előzetes írásbeli engedélye alapján, saját költségén végzi a tevékenységéhez szükséges átalakításokat, felújításokat. A felújításokkal, átalakításokkal kapcsolatban a Használatba vevő a Használatba adó felé anyagi követelést nem támaszt. Az elvégzett felújítások számviteli aktiválásához szükséges összefoglaló számviteli bizonylatokat a Használatba vevő átadja a Használatba adó részére.
11. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: Hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Használatba adóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet, anyagi követelést nem támaszthat. Erre tekintettel a Használatba adó nem szavatolja, hogy Használatba vevő az ingatlanban az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Használatba vevőnek nem felróható okból, a Hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Felek jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
12. Használatba vevő az ingatlant a szerződéses előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően használja.



Felek jogai és kötelezettségei

13. Használatba vevő kijelenti, hogy az ingatlant kizárólag a 9. pontban megjelölt hasznosítás céljának megfelelően használja. -
- 13.a. Használatba vevő vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti.
- 13.b. Használatba vevő használati joga az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges vagyontárgyak ingyenes használatára is kiterjed.
- 13.c. Használatba vevő az ingatlant a szerződés időtartama alatt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, azt biztosítésként nem adhatja, a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet.
- 13.d. Használatba vevő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal, hatékonyan, energiatakarékosan és költségtakarékosan, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni.
- 13.e. A szerződés időtartama alatt a Használatba vevő felelős az ingatlannal kapcsolatos, a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért, a Használatba vevő megtérítési felelősséggel tartozik a Használatba adó felé, amennyiben ezen szabályok megszegésre kerülnek és kár keletkezik.
- 13.f. A Használatba vevő az ingatlanon átalakítást, felújítást vagy bármely más beruházást kizárólag a Használatba adó előzetes engedélyét követően végezhet. Amennyiben egyes munkálatok elvégzése előre nem látható okból és a Használatba vevőnek fel nem róhatóan válik szükségessé, azok az azonnali kárelhárításhoz és/vagy a közvetlen életveszély elhárításához szükséges mértékben a Használatba adó előzetes írásbeli tájékoztatása hiányában is elvégezhetőek. Ilyen esetben a munkálatok megkezdésekor a Használatba vevő haladéktalanul köteles a Használatba adót írásban tájékoztatni.
- 13.g. Használatba vevő a jelen szerződés 7.c pontja szerint elvégzett felújítást vagy bármely más beruházást Használatba adónak befejezetlen beruházásként, térítésmentesen adja át aktiválásra. A Használatba vevő által kiállított, a felújításra vagy bármely más beruházásra vonatkozó összefoglaló számviteli bizonylat az átadás-átvételi jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képezi.
- 13.h. Használatba vevő köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a Használatba vevő az épület homlokzatán – Használatba adó előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. Használatba adó előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a Használatba adó a jelen szerződést felmondhatja.
- 13.i. Használatba vevő jogosult az ingatlant saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet. A Használatba adó az ingatlanban lévő, a Használatba vevő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal, mindazonáltal a Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő e vagyontárgyakra biztosítást köthet.
- 13.j. Használatba adó és vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az ingatlan hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen



vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

14. Használat feltételei:

- 14.a. Használatba adó nevében eljáró, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. az ingatlant átadás-átvételi eljárással adja birtokba. A Felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlan állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, az ingatlan műszaki állapotával bérlettel kapcsolatos releváns tény, körülményt.
- 14.b. A használat során a Használatba vevő köteles gondoskodni az ingatlan állagmegóvásáról, karbantartásáról.
- 14.c. Használatba vevőnek minden, a használattal kapcsolatos lényeges változásról haladéktalanul, de legkésőbb 10 munkanapon belül írásban értesítenie kell a Használatba adót. A Használatba vevő az ingatlan egészét fenyegető veszélyről és a beállott kárról haladéktalanul írásban értesíti a Használatba adót, amely köteles túrni a veszély elhárítása vagy a kár következményeinek elhárítása érdekében szükséges intézkedések megtételét.
- 14.d. Használatba adó tájékoztatja a Használatba vevőt, hogy mint az ingatlan tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant ingatlanai között szerepelteti, és gondoskodik arról, hogy arra folyamatosan vagyombiztosítással rendelkezzen. A Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a biztosítóhoz történő kárbejelentés megtétele érdekében az általa használt ingatlanban bekövetkezett valamennyi kárt köteles annak bekövetkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb a káresemény megtörténtét követő munkanapon bejelenteni Használatba adónak.
15. Használatba adó, mint tulajdonos évente legalább egy alkalommal, a közfeladat ellátásának zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján a használatba adott ingatlanvagyon tekintetében ellenőrizheti az ingatlan rendeltetésszerű használatát.

Költségek viselése

16. Használatba vevőt az ingatlan használata során terheli valamennyi, az ingatlan fenntartásával és működtetésével kapcsolatos kötelezettség és azok költségei:
- a) az ingatlan közüzemi költségei (víz és csatornadíj, áramdíj, gáz-szolgáltatás díja) a szolgáltatókkal kötött megállapodások alapján fizetendő Használatba vevő által;
 - b) kommunális hulladék és veszélyes hulladék elszállítása és annak költségei;
 - c) az ingatlan előtti és az ingatlanon lévő járdaszakasz hó-eltakarítása, síkosság mentesítése és ezek költségei,
 - d) az ingatlan takarítása és annak költségei.
17. Használatba vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokba adását követő 15 napon belül kezdeményezi az ingatlan használatához szükséges szolgáltatási szerződések megkötését. A szolgáltatási szerződések megkötését a Használatba adó felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
18. Használatba vevőt terhelik az alábbi tevékenységekből eredő hibák kijavításának kötelezettsége, továbbá az okozott károkból eredő minden felelősség:
- a) az épületszerkezeti elemek, kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, az ingatlanban található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartása, felújítása, átalakítása során keletkezett költségek;
 - b) az épületszerkezeti elemek, kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, az ingatlanban található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartásának elmaradásából eredő költségek,



- c) az ingatlan birtokbavételét követően az épületszerkezeti elemek, kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, az ingatlanban található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak használatából, elbontásából eredő költségek;
- d) az ingatlan birtokbavételét követően a Használatba vevő által beépített épületszerkezeti elemek, kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak beépítéséből, használatból eredő költségek.

A szerződés módosítása, megszűnése

- 19. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható.
- 20. A Felek jelen szerződést 2024. május 1. napjától határozatlan időtartamra kötik. A szerződést meg kell szüntetni, amennyiben a Használatba vevő a 9. pontban leírt tevékenységet legkésőbb 2026. május 1-jéig nem kezdi meg, illetve amennyiben ezt követően a Használatba vevő közfeladat ellátást nyújtó szolgáltatása egyéb okból megszűnik.
- 21. Használatba adó az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglalt esetekben kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja.
- 22. Használatba adó - szerződésszegő magatartásra alapozott - rendkívüli felmondással szüntetheti meg jelen szerződést különösen akkor, ha a Használatba vevő
 - a) a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a 9. pont szerinti tevékenysége ellátását,
 - b) az ingatlan nem a jelen szerződésben meghatározott célokra használja, vagy másnak a tulajdonos hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi,
 - c) a közmű szolgáltatók által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a szolgáltató részére nem fizeti meg,
 - d) az ingatlan és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Használatba adó felhívására nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg,
 - e) felhívás ellenére sem végzi el az állagmegóvás érdekében az ingatlanon belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat,
 - f) az ingatlanban a tulajdonos előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést, vagy a tulajdonos előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést,
 - g) az ingatlan felhívás ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja,
 - h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat felhívás ellenére nem tartja be,
 - i) nem engedi be a Használatba adó képviselőjét az ingatlanba annak rendeltetésszerű használatának ellenőrzése érdekében.
- 23. Használatba vevő használati jogának megszűnése esetén – a Használatba adó eltérő írásbeli nyilatkozata kivételével – a megszűnés napjától számított **30 napon belül** köteles az ingatlan kiüríteni és azt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó részére visszaadni.
- 24. A Felek az ingatlan visszaadásáról állapotfelvételt és leltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 25. Használatba vevő az ingatlan értéknövekedését eredményező munkáinak ellenértékére és az értéknövekedés megtérítésére sem a használat során, sem a használat megszűnése esetén nem tarthat igényt.

Egyéb rendelkezések



M

26. Kapcsolattartók kijelölése: Felek a működtetési feladatok, illetve a Használatba adó által történő ellenőrzése során kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik meg:
Használatba adó részéről: Borbás Gabriella ügyosztályvezető
Elérhetőség: borbas.gabriella@jozsefvaros.hu
Használatba vevő részéről: Varga Gábor László kuratóriumi elnök
Elérhetőség: taltosvarazslo@gmail.com
27. A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat tárgyalások útján rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, az ingatlan helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
28. A Felek egyezően kijelentik, hogy jelen ingatlan használati szerződés alapján a szerződésben megjelölt ingatlanra használati jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba nem kérik.
29. A Felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelmények, különösen pedig az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (a továbbiakban: GDPR) rendelkezései szerint kezelik. A Felek a saját alkalmazottai adatait a GDPR 6. cikk (1) (b) pontja és a munkavégzésre irányuló jogviszonyt szabályozó jogszabály rendelkezése alapján, a Felek által a másik Fél részére továbbított személyes adatokat a GDPR 6. cikk (1) (f) pontja szerint, a szerződéses partnerük jogos érdekében veszik át és kezelik a személyes adatokat a célhoz szükséges mértékben és ideig.
30. Jelen szerződés szövegét a Használatba adó Képviselő-testülete/2024. (... ..) számú határozatával jóváhagyta. A Felek kijelentik, hogy a szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint e szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
31. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, és a mindenkor hatályos egyéb jogszabályok az irányadók.
32. A jelen szerződés mellékletét képezi a Használatba vevő hatályos működési engedélye.

A jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 4 egymással egyező példányban írják alá.

Budapest, 2024.

Budapest, 2024.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzata
képviselésében:
Pikó András polgármester

.....
Fellegajtó Nyitogatók Alapítvány
képviselésében:
Varga Gábor László
kuratóriumi elnök


12

Fedezetet nem igényel. Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest, 2024.

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőriztem:

Budapest, 2024.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző nevében és megbízásából

.....
dr. Székelyhidi Livia
irodavezető
Jogi Iroda



13