

Tárgy: Kunfehértói pihenőház visszterhes hasznosításba adása Zöld Alföld Higiénia Kft. részére

106/2021. (V.18.) POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2014. (XI.28.) önkormányzati rendeletben, Magyarország Kormánya által a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

- 1. Kiskunhalas Város Önkormányzata 2021. június 01. napjától kezdődően 2024. május 31. napjáig tartó határozott időtartamra, visszterhes hasznosításba adja a melléklet szerinti Hasznosítási szerződésben foglalt tartalommal az Önkormányzat tulajdonában álló 1494/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 6413 Kunfehértó, Kárász utca 4. szám alatt található 1057 m² alapterületű Pihenőházat üdültetés céljára a Zöld Alföld Higiénia Kft. részére, évi bruttó 50.000,- Ft hasznosítási díjért.**
- 2. A Szerződés és annak esetleges módosításainak aláírásáról, valamint a szükséges jognyilatkozatok megtételéről saját hatáskörben gondoskodom.**
- 3. Döntésemről az első rendes képviselő-testületi ülésen beszámolok a Képviselő-testületnek.**

INDOKOLÁS

A Pedagógusok Szakszervezetének II. Rákóczi Ferenc Mezőgazdasági, Közgazdasági és Informatikai Szakközépiskola Alapszervezete (továbbiakban: Alapszervezet) 2012. július 1. napjától kezdődően 2017. június 30. napjáig bérelte az Önkormányzat tulajdonában álló 1494/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 6413 Kunfehértó, Kárász utca 4. szám alatt található 1057 m² alapterületű Pihenőházat üdültetés céljából. Ezt követően az Alapszervezet helyébe a Zöld Alföld Higiénia Kft. (továbbiakban: Kft.) a bérleti jogviszonyban, szervezeti átalakítások következtében, mivel az Alapszervezet önálló gazdálkodását központosították, azonban a pihenőház rendeltetése továbbra is az iskola dolgozóinak pihenését szolgálta a Kft.-n keresztül.

Kiskunhalas Város Önkormányzata a Kft. részére 2021. május 31. napjáig tartó határozott időre adta bérbe a pihenőházat évi bruttó 50.000 Ft. bérleti díjért, amelyen felül a Kft. viselte a közüzemi szolgáltatások díját.

Az Alapszervezet majd a későbbiekben a Kft. az épületet és környékét rendben tartotta, kezelte (kívül belül kifestett, villanszerelési munkálatokat, kerítés cserét végzett, bebútorozta, felszerelte a konyhákat és a szobákat).

A pihenőházat kizárólag a Kiskunhalasi II. Rákóczi Ferenc Katolikus Gimnázium és Technikum pedagógusai és azok családjai veszik igénybe a nyár folyamán 3 hónapban.

A Kft. 2021. április 26. napján felkereste Önkormányzatunkat, hogy 2021. június 01. napjával továbbra is hasznosítani kívánja az ingatlant a korábbi feltételek szerint.

Kiskunhalas város előnyös, és jól felfogott érdeke az Kft. részére az ingatlan biztosítása, tekintettel arra, hogy az Alapszervezet, majd a Kft. az elmúlt tíz évben is kihasználta az ingatlant üdülési céllal, és a bérleti díj, valamint a rezszi fizetési kötelezettségét is megfelelően teljesítette, valamint ellenkező esetben 2021. június 1. napjától az ingatlan kihasználatlan lenne.

A helyi önkormányzatok tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) rendelkezései szerint az vagyonhasznosítási jog továbbra is létesíthető. A két jogszabály, valamint Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) meghatározza a hasznosításba adás alapvető feltételeit és a hasznosítás lényegi tartalmi elemeit, amely feltételek továbbra is teljesülnek a megkötendő Hasznosítási szerződés értelmében.

A Kft. a használat ideje alatt továbbra is vállalta az évi 50.000 Ft. bérleti díj, valamint a rezszi költségek megfizetését. Vállalta továbbá a használat során – esetlegesen – keletkezett hiba kijavítását és az épületet az átadáskor dokumentált állapotban adja vissza fenti határidő leteltével.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése alapján a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti. Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzet alatt Képviselő-testületi ülés nem tartható, továbbá nem belátható, hogy a veszélyhelyzet mikor szűnik meg.

A fentiekben meghatározottakra tekintettel, valamint a Kat. 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva határoztam a fenti tárgyban

Kiskunhalas, 2021. május 18.

Fülöp Róbert s.k.
polgármester

Melléklet:



Kiskunhalas Város Önkormányzata

6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1.
Telefon: 36-77/523-100
www.kiskunhalas.hu e-mail: polgarmester@kiskunhalas.hu

Iktatószám: S/...../2021

HASZNOSÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Kiskunhalas Város Önkormányzata** (székhely: 6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1., törzsszáma: 724902, adószáma: 15724904-2-03, KSH statisztikai számjela: 15724904-8411-321-03, képviseli: Fülöp Róbert polgármester), mint **Tulajdonos**,

másrészről

Zöld Alföld Higiénia Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 6400 Kiskunhalas, Szövetség tér. 3., Cégjegyzékszám: 03 09 125921, adószám: 24259648-2-03, Statisztikai számjel: 24259648-4778-113-03, képviseli: Szolnoki István Józsefné ügyvezető), mint **Hasznosító, a továbbiakban: (továbbiakban együtt: Felek)**

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

I. Preambulum

1. Felek rögzítik, hogy Hasznosító és annak elődje 2012-óta hasznosítja az Önkormányzati tulajdonú 3. pontban meghatározott ingatlant, és annak karbantartását, állagmegóvását folyamatosan ellátták. A Hasznosító a Kiskunhalasi II. Rákóczi Ferenc Katolikus Gimnázium és Technikum pedagógusai és azok családjai üdültetése érdekében kívánja továbbra is visszerhes-hasznosításba venni az ingatlant.
2. Kiskunhalas Város Önkormányzata a .../2021. (...) számú Polgármesteri határozatával szándékát fejezte ki, hogy a Hasznosító részére a Tulajdonos üdültetési céllal ingatlant biztosítson.
3. Felek rögzítik, hogy Kiskunhalas Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Kunfehértó belterület 1494/2 hrsz., természetben a 6413 Kunfehértó, Kárász utca 4. szám alatt található 1057 m² alapterületű kivett hétvégi ház és udvar művelési ágban lévő, Pihenőház megnevezésű ingatlan.
4. A 3.) pontban írt ingatlanrészt a Tulajdonos hasznosításba adja a Hasznosító részére a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.
5. A Hasznosító megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdésében meghatározott feltételeknek.
6. A Hasznosító kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés alapján átlátható szervezetnek minősül.

II. A szerződés célja

1. A hasznosításba adás célja az önkormányzati tulajdonú ingatlan hatékonyabb és gazdaságosabb hasznosítása.

III. A szerződés tárgya

1. A szerződés tárgya az I.3. pontban körülírt ingatlan (a továbbiakban: vagyon) átlátható szervezet részére történő visszterhes hasznosításába adása.
2. A Hasznosító a hasznosítási jogot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése, Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 4. pontja alapján, valamint a Képviselő-testület 16/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 12.§ (1) bekezdése alapján szerzi meg.

IV. A szerződés hatálya

1. Szerződő Felek jelen szerződést **2021. június 01.** napjától kezdődően **2024. május 31.** napjáig tartó határozott időre kötik.

V. A vagyonhasznosítási jog tartalma, a vagyon tulajdonjoga

1. A Felek rögzítik, hogy az átadásra kerülő ingatlan jelenleg is a Hasznosító kezelésében áll, ezért az ingatlan átadásával a Felek vagyonelemtárt nem készítенek.
2. A Hasznosítót megilletik a tulajdonos jogai és terhelik kötelezettségei – ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvizelési és beszámoló készítési kötelezettséget is – azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, nem terhelheti meg.
3. A hasznosításra átadott vagyon Tulajdonos tulajdonában marad.
4. A Hasznosító tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlan fejlesztéséhez bankhitelt, kölcsönt, vagy támogatást kíván felvenni, illetve pályázni kíván, úgy ahhoz előzetesen a Tulajdonos hozzájárulását kell kérnie.
5. Amennyiben a vagyont érintően a Tulajdonos pénzeszközeiből értéknövelő beruházás történik, e beruházásból keletkező vagyonnövekmény a Tulajdonosé lesz, nem keletkezik közös vagy osztott tulajdon.
6. Amennyiben a vagyonra – a Tulajdonos hozzájárulásával – a Hasznosító saját forrásaiból és ráfordításából történik értéknövelő beruházás, az e beruházásból keletkező vagyonnövekmény Tulajdonos tulajdonába kerül, nem keletkezik közös vagy osztott tulajdon.

VI. A Hasznosító jogai és kötelezettségei

1. A Hasznosító jogosult a vagyon birtoklására, használatára azzal, hogy azt nem idegenítheti el, meg nem terhelheti, a hasznosítási jogot át nem ruházhatja.
2. A Hasznosító az ingatlant üdültetés céljára, rendeltetésének megfelelően használhatja.
3. A Hasznosító a használat ideje alatt vállalja a felmerülő rezszi költségek megfizetését, valamint a használat során – esetlegesen – keletkezett hiba kijavítását és az épületet az átadáskor dokumentált állapotban adja vissza a szerződés megszűnésével, megszüntetésével.
4. A Hasznosító köteles a vagyon állagát megőrizni, karbantartani.
5. A Hasznosító a vagyonnal rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal köteles gazdálkodni. E kötelezettsége megszegésével okozott kárért, a polgári jog általános szabályai szerint felel.

6. A Hasznosító köteles a vagyon használata során betartani a vonatkozó jogszabályokat, különös tekintettel a hatósági-, szakhatósági-, és műszaki, valamint egyéb szakmai és környezetvédelmi előírásokra.
7. A Hasznosító a fentiekén túlmenően köteles gondoskodni:
 - a vagyon őrzéséről,
 - jogszabályban meghatározott értékhatárt elérő, vagy meghaladó árubeszerzés, építési beruházás, szolgáltatás megrendelése esetén a közbeszerzési eljárás lefolytatásáról,
 - túrni a Tulajdonos ellenőrzését a használattal kapcsolatban, valamint
 - a vagyonnal kapcsolatos adatok szolgáltatásáról, amennyiben azt jogszabály vagy jelen szerződés előírja.
8. A Hasznosító nyilvántartási, adatszolgáltatási, beszámolási és egyéb kötelezettségei, a következők:
 - 8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant érintő elvégzendő beruházásokról és felújításokról a tevékenység megkezdése előtt a felek külön egyeztetnek. A Hasznosító a Tulajdonos hozzájárulása nélkül nem végezhet beruházást, felújítást.
9. A Hasznosító elérhetőségei:

Kapcsolattartó: Szolnoki István Józsefné
Telefon: 70/33-99-952
E-mail: szolnokiistvanne@gmail.com

VII. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei

1. A Tulajdonos jogosult a vagyon hasznosítását ellenőrizni. Az ellenőrzés kiterjed különösen a fenntartásra és hasznosításra, a fenntartási és karbantartási, felújítási, állagvédelmi munkák teljesítésére és a vagyon használatának hatékonyságára.
2. Az ellenőrzés olyan időpontban történhet, amely szükségtelenül nem zavarja a Hasznosító rekreációs feladatellátását. Az ellenőrzés időpontját a Tulajdonos az ellenőrzés megkezdése előtt legalább három nappal korábban köteles bejelenteni a Hasznosítónak.
3. A Hasznosító a tulajdonosi ellenőrzést köteles túrni, az ellenőrzés érdekében kötelezhető minden közérdekből nyilvános adat, valamint – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseit nem sértő – az önkormányzati vagyonra vonatkozó adat szolgáltatására és okirat bemutatására.
4. A Tulajdonos köteles továbbá,
 - a Hasznosító jelen szerződés rendelkezéseinek teljesítése érdekében együttműködni,
 - a Hasznosító által szolgáltatott adatokat a jogszabályoknak megfelelően, célszerűen kezelni és felhasználni,
 - a tulajdonosi hozzájárulásokat igénylő kérelmekkel kapcsolatban a kézhezvételt követő 1 hónapon belül, de legkésőbb az e határidő leteltét követő első munkaterv szerinti Képviselő-testületi ülésen megtárgyalni, majd írásban nyilatkozni.

VIII. Hasznosítási díjak

1. A Hasznosító 2021. június 01. napjától kezdődően jelen szerződés hatálya alatt évente hasznosítási díjat fizet a Tulajdonos által kiállított számla alapján.

2. A hasznosítási díj évi bruttó 50.000.- forint, ami a rezszi költségeket nem tartalmazza. A Tulajdonos az éves hasznosítási díj összegéről minden év július 15. napjáig köteles számlát kiállítani, amelyet a Hasznosító 15 napon belül átutalással teljesít.
3. A Hasznosító a használat ideje alatt keletkezett rezsiköltségeket megfizeti, az ingatlan közműveinek mérőóráit már a korábbi hasznosítás során a nevére íratta.

IX. A kártérítési felelősség alakulása

4. A Hasznosító a polgári jog és az Nvtv. általános szabályai szerinti felelősséggel tartozik, jelen szerződésből eredő kötelezettségével, a használt vagyonban bekövetkezett kárért.
5. A Hasznosító a polgári jog általános szabályai szerint felel a jelen szerződésben meghatározott tájékoztatási, adatszolgáltatási kötelezettségének elmulasztásával, megszegésével a Tulajdonosnak okozott kárért.
6. A vagyon működtetése során harmadik személy által okozott kárért a Hasznosító felel, amely független az adott megtérülési igényétől a harmadik személy felé.
7. Az átadott ingatlan vagyon használatából eredő harmadik személynek okozott kárért a Hasznosító felel.
8. A felmerült kárról a Szerződő Felek együttesen jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben – ha lehetséges – megállapítják a kárfelelőst is. A kár megtérítése ügyében a Szerződő Felek közvetlen tárgyalnak és vállalják az őket terhelő kár peren kívüli rendezését.

X. A hasznosítási szerződés módosítása és megszűnése

1. A jelen szerződést a Szerződő Felek írásban – közös megegyezéssel – bármikor, indoklás megjelölésével módosíthatják.
2. A használati, hasznosítási jog megszűnik:
 - a szerződés írásbeli felmondásával (rendes felmondás X. fejezet, 3. pontban részletezettek szerint),
 - rendkívüli felmondással, a jelen szerződés X. fejezet 4. és 5. pontjában részletezettek szerint,
 - az adott vagyontárgyra vonatkozóan, a vagyontárgy megsemmisülésével,
 - a Hasznosító jogutód nélküli megszűnésével a megszűnés napján,
 - amennyiben a Hasznosító ellen jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárás indul, a jogerőre emelkedés napján,
 - amennyiben a Hasznosítónak adó-, illeték-, vámtartozása több mint hat hónapja lejárt és megfizetésére halasztást nem kapott,
 - közös megegyezéssel,
 - jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.
3. Bármelyik fél jogosult a szerződést rendes felmondással 1 hónapos felmondási idővel indoklás nélkül felmondani.
4. Rendkívüli felmondás esetén a felmondás a közléstől számított 15. nap. A Tulajdonos a hasznosítási szerződését rendkívüli felmondással akkor szüntetheti meg, ha
 - a Hasznosító a nemzeti vagyon kezelésével kapcsolatos jogszabályi vagy e szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan, a helyi önkormányzati költségvetési és vagyongazdálkodási érdekeket hátrányosan érintő módon megszegi,
 - a Hasznosító a hasznosításba adott vagyon hasznosítása során jogszabályban vagy jelen szerződésben foglalt kötelezettségét vétkesen megszegi,
 - a Hasznosító ő a vagyonban súlyos kárt okoz,

- amennyiben a Hasznosító a jogszabályokban és a szerződésben előírt karbantartási vagy állagmegóvási munkákat a Tulajdonos felszólítására nem kezdi meg – a felszólítás kézhezvételétől számított 120 napon belül – vagy a felszólításban megjelölt határidőig nem fejezi be,
5. Közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetése esetén Szerződő Felek a megszüntetés és elszámolás feltételeiről megállapodnak.

XI. Elszámolás a használt, hasznosított vagyonnal

1. A Hasznosító használati, hasznosítási joga gyakorlása során a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni és köteles a használatban, hasznosításban lévő vagyontárgy fenntartásával, karbantartásával és védelmével kapcsolatos feladatok ellátására. A Hasznosító beruházást, felújítást csak a mindenkori költségvetési rendeletben szabályozott módon és keretekben végezhet, azzal, hogy az ingatlanon bármинemű építési, átalakítási munkák megkezdése előtt Tulajdonos hozzájárulása szükséges. Amennyiben a Hasznosító beruházást, felújítást kíván elvégezni az erről szóló tervet, költségvetést a Tulajdonos részére köteles megküldeni. A Tulajdonos ezen dokumentumok alapján adhatja meg hozzájárulását.
2. A Hasznosító hasznosítási joga nem terjed ki az általa használt ingatlanvagyon elidegenítésére és megterhelésére. A Hasznosítót terhelik azok a kötelezettségek, amelyek a használatba, hasznosításba adott vagyon használatával kapcsolatosak (karbantartás, üzemeltetés).
3. A Hasznosító a használatra, hasznosításra vonatkozó jogosultságának, a szerződés megszűnésekor köteles a használatba, hasznosításba adott ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni Tulajdonos részére, a természetes elhasználódás figyelembevételével.
4. A Hasznosító köteles a használt, hasznosított vagyonnal folyamatosan, a hatályos jogszabályi rendelkezések és a Tulajdonos rendelkezései szerint elszámolni. Az elszámolás alapját a hasznosításba adás időpontjában és az elszámoláskor a Szerződő Felek nyilvántartásaiban szereplő – jelen szerződés hatálya alá tartozó – vagyon képezi.
5. Jelen szerződés rendes felmondással történő megszüntetése esetén a Hasznosító a felmondási idő lejártát követő 60 napon belül, rendkívüli felmondás esetén 30 napon belül köteles tételesen elszámolni a használatba, hasznosításba vett vagyonnal. A használat, hasznosítás egyéb módon történő megszűnése esetén a vagyonnal való elszámolás határideje a megszűnést követő 30 nap.
6. Az elszámolás módja helyszíni átadás-átvételi eljárás, amelyről a Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Az átadás-átvételi eljárás befejezéséig a Hasznosító a használatba, hasznosításba átadott vagyonnal a felelős őrzés szabályai szerint köteles eljárni.

XII. Záró és egyéb rendelkezések

1. A Szerződő Felek, a jelen szerződés teljesítése során felmerülő vitás kérdésekben kötelesek 30 napon belül megkísérelni az egyezségkötést, amennyiben jogvitára kerül sor, a felek kikötik a Kiskunhalasi Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az Államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, Magyarország helyi

önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, továbbá a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Vagyonrendelet és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

A Szerződő Felek, jelen szerződést - elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kiskunhalas, 2021. május

.....
Fülöp Róbert
polgármester
Kiskunhalas Város Önkormányzata
Tulajdonos

.....
Szolnoki István Józsefné
ügyvezető
Zöld Alföld Higiénia Kft.
Hasznosító

Jogi ellenjegyzés:

.....
Kollárné Dr. Lengyel Linda
jegyző
Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Csendes Ildikó
pénzügyi- és gazdálkodási osztályvezető
Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal