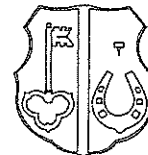




Nagykálló Város Önkormányzata  
Polgármesterétől  
4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.



☐ (42) 263-101 Fax: 42/263-309 ☐ 4321 Nagykálló Pf. 4. E-mail. polgarmester@nagykallo.hu

Ügyiratszám: Kp/ - /2024.  
Ügyintéző: Varró Éva

Előterjesztés  
Képviselő- testülethez/Bizottsághoz

### **Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület/Bizottság!

Az önkormányzat és a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. között üzemeltetési szerződés van hatályban az alábbi ingatlanok tekintetében:

- Harangod 041, 045 és 084/2 hrsz
- Szilágyi Múzeum 1111 hrsz
- Korányi Emlékház 1150 hrsz
- Ludastói Közösségi Ház 5143 hrsz
- Akácos úti közösségi ház 1837 hrsz
- Híd Közösségi Ház 2611/A/4,5,6 hrsz

Az ingatlanok hasznosítását áttekintettük és aktualizálásuk szükséges. A Szilágyi Múzeum, a Korányi Emlékház, valamint a Ludastói Közösségi Ház tekintetében az ingatlanok üzemeltetését a továbbiakban az önkormányzat látná el. Ennek megfelelően az üzemeltetési szerződések módosítása szükséges.

A Nagykálló, Akácos út 29. (hrsz: 1837 hrsz) szám alatt lévő közösségi ház jelenleg is a Nonprofit Kft. üzemeltetésében van. A TOP-4.3.1-16-SB1-2020-00004 „A lakhatási integráció feltételeinek megalapozása Nagykállóban” című projekt keretében az ingatlant bővítettük, felújítottuk. A közösségi házat a Nonprofit Kft. jelenleg térítésmentesen üzemelteti. A továbbiakban az üzemeltetési díjat nettó 100.000.- Ft/év mértékben javaslom meghatározni. Az ingatlanra vonatkozóan egy új szerződés keretében határoznom meg az üzemeltetés feltételeit.

A TOP-2.1.2-15-SB1-2017-00041 „Zöld Nagykálló Projekt – Nagykálló városközpontjának környezet- és energiatudatos megújítása” című projekt keretében a 4320 Nagykálló, Hunyadi u. 5. szám (hrsz.: 1140) alatt lévő ingatlant érintő beruházást a Nonprofit Kft. valósította meg. A beruházás megvalósításához kapcsolódóan a Nonprofit Kft-nek fenntartási kötelezettsége van. Az ingatlant a Nonprofit Kft. részére térítésmentesen javaslom üzemeltetésre átadni legalább a projekt fenntartási idejének időszakára, mely a projekt záró beszámolójának elfogadásától számított 5 éves időtartam.

A TOP-4.3.1-16-SB1-2020-00004 „A lakhatási integráció feltételeinek megalapozása Nagykállóban” című projekt keretében a 4320 Nagykálló, Temető úton (hrsz: 2470 hrsz) kialakított nyitott közösségi tér üzemeltetését a Nonprofit Kft. részére javaslom átadni legalább a projekt fenntartási idejének időszakára, mely a projekt záró beszámolójának elfogadásától számított 5 éves időtartam. Az üzemeltetési díjat nettó 50.000.- Ft/év mértékben javaslom meghatározni.



Kérem a Tisztelt Képviselő- testület/Bizottság tagjait, hogy az előterjesztést véleményezni, a határozat tervezetét támogatni szíveskedjenek!

Nagykálló, 2024. június 18.



Horváth Tibor Sk.  
polgármester

**T E R V E Z E T**  
**NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

**Képviselő –testületének**

**.../2024. (VI. ...) Kt.**

**h a t á r o z a t a**

**Önkormányzat tulajdonában ingatlanok üzemeltetése tárgyában**

Képviselő-testület

1. hozzájárul a Szilágyi Múzeum, a Korányi Emlékház és a Ludastói Községi Ház tekintetében a Nagykovácsi Közhasznú Nonprofit Kft. általi üzemeltetés megszüntetéséhez és a továbbiakban az önkormányzat általi működtetéshez.
2. hozzájárul, hogy a 4320 Nagykovácsi, Hunyadi u. 5. szám (hrsz.: 1140) alatt lévő ingatlan térítésmentesen átadásra kerüljön a Nagykovácsi Közhasznú Nonprofit Kft. részére.
3. hozzájárul, hogy a 4320 Nagykovácsi, Temető úton (hrsz: 2470 hrsz) kialakított nyitott közösségi tér átadásra kerüljön a Nagykovácsi Közhasznú Nonprofit Kft. részére. Az üzemeltetési díjat nettó 50.000.- Ft/év összegben határozza meg.
4. hozzájárul a Nagykovácsi, Akácos út 29. (hrsz: 1837 hrsz) szám alatt lévő közösségi ház tekintetében a nettó 100.000.- Ft/év üzemeltetési díj megállapításához.
5. felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen az üzemeltetési szerződések, valamint az üzemeltetési szerződések módosításának előkészítéséről.
6. felhatalmazza a Polgármestert az üzemeltetési szerződések aláírására

Határidő:2024. június

Felelős: polgármester, jegyző

***Horváth Tibor***  
***polgármester***

***Bereczki Mária***  
***jegyző***

Határozatot kapják:

1. Képviselő – testületi referens
2. Ügyintéző
3. Irattár

## Üzemeltetési szerződés módosítás

Amely létrejött egyrészről Nagykálló Város Önkormányzat (4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1., képviselője: Horváth Tibor polgármester) mint tulajdonos (továbbiakban Tulajdonos), Másrészről a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. (4320 Nagykálló, Jókai Mór út 34., képviselője: Virágos Sándor), mint üzemeltető (továbbiakban Üzemeltető) között jött létre az alábbi feltételekkel:

### I. A szerződés előzménye

1.) A szerződő felek kijelentik, hogy közöttük 2008. január 22-én Nagykálló Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nagykállói 041,045,084/2, 1111, 1150 hrsz-ú ingatlanok és a hozzá tartozó ingóságokat, valamint a II. Rákóczi Ferenc Művelődési Központ használatában lévő a 2007. december 31-i fordulónappal készített vagyonleltár szerinti ingóságokat üzemeltetésre átadta a Nagykállói Kiemelten Közhasznú Nonprofit Kft. részére 2012. december 31-ig tartó határozott időtartamra, mely határidőt 2013. április 24. napján 2017. december 31. napjára, 2017. december 29. napján 2022. december 31. napjára, valamint 2023. március 31. napján 2027. december 31. napjára módosítottak.

2.) Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt szerződés a Képviselő-testület ...../2024. (VI. ....) számú határozatával 2024. .... napjával az ingatlanok hasznosítását tekintve az alábbiak szerint módosul:

A jelen szerződés keretében Nagykálló Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nagykállói 041, 045, 084/2 hrsz-ú ingatlanokat, valamint a II. Rákóczi F. Művelődési Központ használatában lévő a 2007. december 31-i fordulónappal készített vagyonleltár szerinti ingóságokat átadja üzemeltetésre, az Üzemeltető pedig az ingatlanok, ingóságok használatba vételére és üzemeltetésére, fenntartására vállal kötelezettséget.

3.) A szerződő felek között a 2008. január 22. napján létrejött szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései a felek között változatlan tartalommal hatályban maradnak.

4.) A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége a szerződés egészének érvényességét nem érinti.

Jogvita esetén kizárólagos illetékességgel eljáró bíróság a Nyíregyházi Törvényszék.

5.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

6.) Jelen szerződés alapos áttanulmányozása után a felek azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nagykálló, 2024. ....

.....  
Nagykálló Város Önkormányzata  
Horváth Tibor polgármester  
Tulajdonos

.....  
Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft.  
Virágos Sándor ügyvezető  
Üzemeltető



## Üzemeltetési szerződés módosítás

Amely létrejött egyrészről Nagykálló Város Önkormányzat (4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1., képviselője: Horváth Tibor polgármester) mint tulajdonos (továbbiakban Tulajdonos), Másrészről a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. (4320 Nagykálló, Jókai Mór út 34., képviselője: Virágos Sándor), mint üzemeltető (továbbiakban Üzemeltető) között jött létre az alábbi feltételekkel:

### I. A szerződés előzménye

1.) A szerződő felek kijelentik, hogy közöttük 2013. február 28. napján Nagykálló Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Híd Községi Ház elnevezésű, 2611/A/4,5,6 hrsz-ú, Nagykálló, Jókai út 34. szám alatti, Nappali Központ elnevezésű, 1838 hrsz-ú, Nagykálló, Akácós út 27. szám alatti, Ludastói Községi Ház elnevezésű, 5143 hrsz-ú, Nagykálló, Geszterédi út 1. szám alatti, valamint a Városi Sportcsarnok elnevezésű 1153 hrsz-ú, Nagykálló, Szabadság tér 5-8 alatti ingatlanok, valamint a nevezett ingatlanokhoz tartozó 2012. december 31-i fordulónappal készített vagyonelejtár szerinti ingóságok üzemeltetésére vonatkozóan szerződés jött létre.

2.) Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt szerződés a Képviselő-testület ...../2024. (VI. ....) számú határozatával 2024. .... napjával az ingatlanok hasznosítását tekintve az alábbiak szerint módosul:

A jelen szerződés keretében Nagykálló Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Híd Községi Ház elnevezésű, 2611/A/4,5,6 hrsz-ú, Nagykálló, Jókai út 34. szám alatti ingatlan, valamint a nevezett ingatlanhoz tartozó a 2012. december 31-i fordulónappal készített vagyonelejtár szerinti ingóságokat átadja üzemeltetésre, az Üzemeltető pedig az ingatlan, ingóságok használatba vételére és üzemeltetésére, fenntartására vállal kötelezettséget.

3.) A szerződő felek között a 2013. február 28. napján létrejött szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései a felek között változatlan tartalommal hatályban maradnak.

4.) A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége a szerződés egészének érvényességét nem érinti.  
Jogvita esetén kizárólagos illetékességgel eljáró bíróság a Nyíregyházi Törvényszék.

5.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

6.) Jelen szerződés alapos áttanulmányozása után a felek azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nagykálló, 2024. ....

.....  
Nagykálló Város Önkormányzata  
Horváth Tibor polgármester  
Tulajdonos

.....  
Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft.  
Virágos Sándor ügyvezető  
Üzemeltető





# ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

## TERVEZET

amely létrejött egyrészről Nagykálló Város Önkormányzata (székhely: 4320. Nagykálló, Kállai Kettős tér 1. szám, adószám: 15732327-2-15, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint Tulajdonos (továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 4320 Nagykálló, Jókai Mór út 34., adószám: 14056066-2-15 képviseli: Virágos Sándor ügyvezető), mint Üzemeltető (továbbiakban: Üzemeltető)

között, az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van a 4320 Nagykálló, Akácos út 29. szám alatt lévő Nagykálló 1837 hrsz-ú ingatlan. Az 6519 m<sup>2</sup>-es területen egy épület, udvar, sportpálya és közösségi tér található. Az önkormányzat a TOP-4.3.1-16-SB1-2020-00004 „A lakhatási integráció feltételeinek megalapozása Nagykállóban” című projekt keretében az épületet kibővítette, energetikailag korszerűsítette, valamint a közösségi funkciók megteremtése érdekében közösségi térrel és sportpályával bővítette. A projekt megvalósításához kapcsolódóan az önkormányzatnak fenntartási kötelezettsége van legalább a projekt fenntartási időszakára vonatkozóan. A fenntartási kötelezettség zökkenőmentes teljesítése érdekében az önkormányzat az ingatlan és az ingatlanhoz kapcsolódó ingóságok üzemeltetésre történő átadása mellett döntött.
2. A Szerződő felek az üzemeltetési szerződést szabad akaratukból, Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2024. (VI.....) határozata alapján kötik meg.
3. Az Üzemeltető, mint az Önkormányzat által alapított szerv a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

### II. A szerződés tárgya, célja

1. Az Üzemeltető köteles a Nagykálló, Akácos út 29. szám alatti 1837 hrsz-ú ingatlanon található épületet és az ahhoz tartozó, üzemeltetésre átvett ingóságokat üzemeltetni. A szerződés célja: az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása, a projektben vállalt közösségi funkciók ellátása.
2. A tulajdonost az ingatlan létesítményeinek használatáért **100.000.- Ft + Áfa/év üzemeltetési díj** illeti meg.
3. Az ingatlan használatával járó valamennyi költséget az Üzemeltető viseli.

### III. Jogok és kötelezettségek

1. Üzemeltető jogai és kötelezettségei:

- a) Üzemeltető feladata a szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő épület teljes körű, folyamatos és szakszerű üzemeltetése, hasznosítása, hasznainak szedése, költségeinek viselése.  
Köteles továbbá biztosítani az ingatlanon található burkolt területek tisztán tartását.
- b) Üzemeltető köteles az ingatlant és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságokat a jó gazda gondosságával rendeltetésszerűen használni, köteles a tervszerű karbantartási munkákat elvégezni és az ingatlan és ingóságok állagát megővni.
- c) Üzemeltető köteles az üzemeltetést a vonatkozó jogszabályok szerint elvégezni.
- d) Üzemeltető kijelenti, hogy az üzemeltetéshez szükséges tevékenységi kör dokumentumaiban szerepel, azt végezheti.
- e) Üzemeltető köteles a zavartalan üzemeltetéshez szükséges technikai, dologi és személyi feltételeket biztosítani.
- f) Az Üzemeltető feladatát képezi - saját hatáskörében - a fogyasztást mérő eszközök, műszerek hitelesítésének megszervezése, a hibaelhárítás műszaki feltételeinek mindenkor jogszabályi előírások szerinti biztosítása.
- g) Az adatszolgáltatás és az információáramlás mindenkor biztosítása érdekében a Üzemeltető köteles az üzemeltetéssel összefüggő adatokról nyilvántartást vezetni, az adatokat a Tulajdonos részére - igény szerint - rendelkezésre bocsátani.
- h) Az ingatlan és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságok felújítása, a beruházási tevékenység a Tulajdonos kötelezettsége. A pótlásra, felújításra, beruházásra az Üzemeltető javaslatot tesz a Tulajdonos részére.
- i) Üzemeltető jogosult az önkormányzati vagyonba tartozó, üzemeltetésre átvett vagyontárgyak kezelésére, használatára.
- j) Üzemeltető az önkormányzati vagyonhoz tartozó vagyontárgyakra vonatkozó használati jogát, valamint az üzemeltetési tevékenység gyakorlásának jogát nem idegenítheti el, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be.
- k) Ezen szerződés megszűnése esetén Üzemeltető az általa átvett vagyontárgyakat köteles Tulajdonos részére visszaszolgáltatni.

## 2. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:

- a) A rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségeket a Tulajdonos bármikor ellenőrizheti.
- b) Az ingatlan vagyonbiztosítása a Tulajdonos kötelessége.
- c) A vagyon nyilvántartását a Tulajdonos vezeti. Ezen nyilvántartásba Üzemeltető igény szerint betekinthez. Üzemeltető köteles ellátni a Tulajdonos leltározási szabályzata szerint a bérbeadott ingatlan és eszközeinek leltározási feladatait, a Tulajdonos által végzett leltározásban közreműködni.

## 3. Harmadik személyekkel szemben terhelő kártérítési és egyéb kötelezettségek

- a) Tulajdonos kijelenti, hogy ilyen kötelezettségek nem terhelik.
- b) A rendeltetésszerű üzemeltetés mellett esetlegesen előforduló, 3. személynek okozott károk esetére az Üzemeltető a felelős.
- c) A Tulajdonos az üzemeltetésre átadott vagyonra önkormányzati vagyonbiztosítást köt. Anyagi felelőssége a biztosító társaság szakembere által megjelölt kárösszeg mértékéig áll fenn.

## IV. Egyéb rendelkezések

### 1. Az üzemeltetési szerződés megszűnik:

- a) Közös megegyezéssel,
- b) Az üzemeltetési szerződés rendes felmondásával.

- c) Az üzemeltetési szerződés felmondásával.  
Az üzemeltetési szerződés felmondási jogát a felek csak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén gyakorolhatják.  
Súlyos szerződésszegésnek minősül az Üzemeltető részéről:  
a) Jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, tartósan a Tulajdonos írásbeli felszólítását követően sem teljesíti, neki felróható okból.  
b) Üzemeltető a Tulajdonos vagyonához tartozó vagyont elidegeníti, vagy nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba viszi.  
d) Üzemeltető gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével.

2. A szerződés hatálya

A szerződés 2024 . . . . . napján lép hatályba és Felek határozatlan időtartamra kötik.

3. Szerződő felek jelen üzemeltetési szerződésben foglaltakat közös akarattal, vagy a jogszabályi környezet változása miatt szükség szerint, de legalább 5 évenként felülvizsgálják, szükség esetén módosítják.

4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről rendelkező vonatkozó jogszabályok (1993. évi LXXVIII. törvény ), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény, és önkormányzat vonatkozó helyi rendeletei az irányadók.

5. Az esetleges vitás kérdéseket a felek elsősorban egyeztetés és közös megegyezés útján kívánják rendezni.

6. A Tulajdonos ezen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozza, hogy az ingatlan létesítményeit és tartozékait az Üzemeltető rendelkezésére bocsátja. A szerződő felek az ingatlan állapotáról, a Tulajdonos által rendelkezésre bocsátott berendezési, egyéb felszerelési tárgyairól, bútorokról, eszközökről jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát.

7. Felek kijelentik, hogy a szerződés minden pontját elolvasták, azokat közösen értelmezték, és elolvasás után 3 eredeti példányban olyanként írtak alá, amely mindenben egyezően tükrözik szerződéses akaratukat.

Nagykálló, 2024.

---

Nagykálló Város Önkormányzata

Horváth Tibor polgármester

Tulajdonos

---

Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft.

Virágos Sándor ügyvezető

Üzemeltető



# ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

## TERVEZET

amely létrejött egyrészről Nagykálló Város Önkormányzata (székhely: 4320. Nagykálló, Kállai Kettős tér 1. szám, adószám: 15732327-2-15, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint Tulajdonos (továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 4320 Nagykálló, Jókai Mór út 34., adószám: 14056066-2-15 képviseli: Virágos Sándor ügyvezető), mint Üzemeltető (továbbiakban: Üzemeltető)

között, az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van a 4320 Nagykálló, Temető úton lévő Nagykálló 2470 hrsz-ú ingatlan. Az 2298 m<sup>2</sup>-es területen egy közösségi tér található játszótérrel és filagóriával. Az önkormányzat a TOP-4.3.1-16-SB1-2020-00004 „A lakhatási integráció feltételeinek megalapozása Nagykállóban” című projekt keretében hozta létre a közösségi teret. A projekt megvalósításához kapcsolódóan az önkormányzatnak fenntartási kötelezettsége van legalább a projekt fenntartási időszakára vonatkozóan. A fenntartási kötelezettség zökkenőmentes teljesítése érdekében az önkormányzat az ingatlan és az ingatlanhoz kapcsolódó ingóságok üzemeltetésre történő átadása mellett döntött.
2. A Szerződő felek az üzemeltetési szerződést szabad akaratukból, Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2024. (VI.....) határozata alapján kötik meg.
3. Az Üzemeltető, mint az Önkormányzat által alapított szerv a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

### II. A szerződés tárgya, célja

1. Az Üzemeltető köteles a Nagykálló, Temető úton lévő 1837 hrsz-ú ingatlanon található közösségi teret és az ahhoz tartozó, üzemeltetésre átvett ingóságokat üzemeltetni. A szerződés célja: az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása, a projektben vállalt közösségi funkciók ellátása.
2. A tulajdonost az ingatlan létesítményeinek használatáért **50.000.- Ft + Áfa/év üzemeltetési díj** illeti meg.
3. Az ingatlan használatával járó valamennyi költséget az Üzemeltető viseli.

### III. Jogok és kötelezettségek

1. Üzemeltető jogai és kötelezettségei:
  - a) Üzemeltető feladata a szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő épület teljes körű, folyamatos és szakszerű üzemeltetése, hasznosítása, hasznainak szedése, költségeinek viselése.

Köteles továbbá biztosítani az ingatlanon található burkolt területek tisztán tartását.

- b) Üzemeltető köteles az ingatlant és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságokat a jó gazda gondosságával rendeltetésszerűen használni, köteles a tervszerű karbantartási munkákat elvégezni és az ingatlan és ingóságok állagát megővni.
  - c) Üzemeltető köteles az üzemeltetést a vonatkozó jogszabályok szerint elvégezni.
  - d) Üzemeltető kijelenti, hogy az üzemeltetéshez szükséges tevékenységi kör dokumentumaiban szerepel, azt végezheti.
  - e) Üzemeltető köteles a zavartalan üzemeltetéshez szükséges technikai, dologi és személyi feltételeket biztosítani.
  - f) Az Üzemeltető feladatát képezi - saját hatáskörében - a fogyasztást mérő eszközök, műszerek hitelesítésének megszervezése, a hibaelhárítás műszaki feltételeinek mindenkor jogszabályi előírások szerinti biztosítása.
  - g) Az adatszolgáltatás és az információáramlás mindenkor biztosítása érdekében a Üzemeltető köteles az üzemeltetéssel összefüggő adatokról nyilvántartást vezetni, az adatokat a Tulajdonos részére - igény szerint - rendelkezésre bocsátani.
  - h) Az ingatlan és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságok felújítása, a beruházási tevékenység a Tulajdonos kötelezettsége. A pótlásra, felújításra, beruházásra az Üzemeltető javaslatot tesz a Tulajdonos részére.
  - i) Üzemeltető jogosult az önkormányzati vagyonba tartozó, üzemeltetésre átvett vagyontárgyak kezelésére, használatára.
  - j) Üzemeltető az önkormányzati vagyonhoz tartozó vagyontárgyakra vonatkozó használati jogát, valamint az üzemeltetési tevékenység gyakorlásának jogát nem idegenítheti el, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be.
  - k) Ezen szerződés megszűnése esetén Üzemeltető az általa átvett vagyontárgyakat köteles Tulajdonos részére visszaszolgáltatni.
2. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:
- a) A rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségeket a Tulajdonos bármikor ellenőrizheti.
  - b) Az ingatlan vagyonbiztosítása a Tulajdonos kötelessége.
  - c) A vagyon nyilvántartását a Tulajdonos vezeti. Ezen nyilvántartásba Üzemeltető igény szerint betekinthez. Üzemeltető köteles ellátni a Tulajdonos leltározási szabályzata szerint a bérbeadott ingatlan és eszközeinek leltározási feladatait, a Tulajdonos által végzett leltározásban közreműködni.
3. Harmadik személyekkel szemben terhelő kártérítési és egyéb kötelezettségek
- a) Tulajdonos kijelenti, hogy ilyen kötelezettségek nem terhelik.
  - b) A rendeltetésszerű üzemeltetés mellett esetlegesen előforduló, 3. személynek okozott károk esetére az Üzemeltető a felelős.
  - c) A Tulajdonos az üzemeltetésre átadott vagyonra önkormányzati vagyonbiztosítást köt. Anyagi felelőssége a biztosító társaság szakembere által megjelölt kárösszeg mértékéig áll fenn.

#### IV. Egyéb rendelkezések

1. Az üzemeltetési szerződés megszűnik:

- a) Közös megegyezéssel,
- b) Az üzemeltetési szerződés rendes felmondásával.
- c) Az üzemeltetési szerződés felmondásával.

Az üzemeltetési szerződés felmondási jogát a felek csak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén gyakorolhatják.

Súlyos szerződésszegésnek minősül az Üzemeltető részéről:

- a) Jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, tartósan a Tulajdonos írásbeli felszólítását követően sem teljesíti, neki felróható okból.
- b) Üzemeltető a Tulajdonos vagyonához tartozó vagyont elidegeníti, vagy nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba viszi.
- d) Üzemeltető gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével.

## 2. A szerződés hatálya

A szerződés 2024 . ..... napján lép hatályba és Felek határozatlan időtartamra kötik.

3. Szerződő felek jelen üzemeltetési szerződésben foglaltakat közös akarattal, vagy a jogszabályi környezet változása miatt szükség szerint, de legalább 5 évenként felülvizsgálják, szükség esetén módosítják.

4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről rendelkező vonatkozó jogszabályok (1993. évi LXXVIII. törvény), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény, és önkormányzat vonatkozó helyi rendeletei az irányadók.

5. Az esetleges vitás kérdéseket a felek elsősorban egyeztetés és közös megegyezés útján kívánják rendezni.

6. A Tulajdonos ezen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozza, hogy az ingatlan létesítményeit és tartozékait az Üzemeltető rendelkezésére bocsátja. A szerződő felek az ingatlan állapotáról, a Tulajdonos által rendelkezésre bocsátott eszközökről jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát.

7. Felek kijelentik, hogy a szerződés minden pontját elolvasták, azokat közösen értelmezték, és elolvasás után 3 eredeti példányban olyanként írtak alá, amely mindenben egyezően tükrözik szerződéses akaratukat.

Nagykálló, 2024.

---

**Nagykálló Város Önkormányzata**

**Horváth Tibor polgármester**

**Tulajdonos**

---

**Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft.**

**Virágos Sándor ügyvezető**

**Üzemeltető**





# ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

## TERVEZET

amely létrejött egyrészről Nagykálló Város Önkormányzata (székhely: 4320. Nagykálló, Kállai Kettős tér 1. szám, adószám: 15732327-2-15, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint Tulajdonos (továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 4320 Nagykálló, Jókai Mór út 34., adószám: 14056066-2-15 képviseli: Virágos Sándor ügyvezető), mint Üzemeltető (továbbiakban: Üzemeltető)

között, az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van a 4320 Nagykálló, Hunyadi u. 5. szám alatt lévő Nagykálló 1140 hrsz-ú ingatlan. Az 557 m<sup>2</sup>-es területen egy épület és udvar található. A használaton kívüli épületet a Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft. a TOP-2.1.2-15-SB1-2017-00041 „Zöld Nagykálló Projekt – Nagykálló városközpontjának környezet- és energiatudatos megújítása” című projekt keretében felújította és üzlethelyiségeket alakított ki további hasznosítás céljából. A projekt megvalósításához kapcsolódóan a Nonprofit Kft-nek fenntartási kötelezettsége van legalább a projekt fenntartási időszakára vonatkozóan.
2. A Szerződő felek az üzemeltetési szerződést szabad akaratukból, Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2024. (VI.....) határozata alapján kötik meg.
3. Az Üzemeltető, mint az Önkormányzat által alapított szerv a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

### II. A szerződés tárgya, célja

1. Az Üzemeltető köteles a Nagykálló, Hunyadi u. 5. szám alatti 1140 hrsz-ú ingatlanon található épületet üzemeltetni.  
A szerződés célja: az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása. Tulajdonos az ingatlan használatát térítésmentesen biztosítja az Üzemeltető részére azzal, hogy valamennyi az ingatlan használatával járó költséget az Üzemeltető visel.

### III. Jogok és kötelezettségek

1. Üzemeltető jogai és kötelezettségei:
  - a) Üzemeltető feladata a szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő épület teljes körű, folyamatos és szakszerű üzemeltetése, hasznosítása, hasznainak szedése, költségeinek viselése.  
Köteles továbbá biztosítani az ingatlanon található burkolt területek tisztán tartását.

- b) Üzemeltető köteles az ingatlant a jó gazda gondosságával rendeltetésszerűen használni, köteles a tervszerű karbantartási munkákat elvégezni és az ingatlan állagát megővni.
  - c) Üzemeltető köteles az üzemeltetést a vonatkozó jogszabályok szerint elvégezni.
  - d) Üzemeltető kijelenti, hogy az üzemeltetéshez szükséges tevékenységi kör dokumentumaiban szerepel, azt végezheti.
  - e) Üzemeltető köteles a zavartalan üzemeltetéshez szükséges technikai, dologi és személyi feltételeket biztosítani.
  - f) Az Üzemeltető feladatát képezi - saját hatáskörében - a fogyasztást mérő eszközök, műszerek hitelesítésének megszervezése, a hibaelhárítás műszaki feltételeinek mindenkor jogszabályi előírások szerinti biztosítása.
  - g) Az adatszolgáltatás és az információáramlás mindenkor biztosítása érdekében a Üzemeltető köteles az üzemeltetéssel összefüggő adatokról nyilvántartást vezetni, az adatokat a Tulajdonos részére - igény szerint - rendelkezésre bocsátani.
  - h) Az ingatlan felújítása, a beruházási tevékenység a Tulajdonos kötelezettsége. A pótlásra, felújításra, beruházásra az Üzemeltető javaslatot tesz a Tulajdonos részére.
  - i) Üzemeltető jogosult az önkormányzati vagyongba tartozó, üzemeltetésre átvett vagyontárgyak kezelésére, használatára.
  - j) Üzemeltető az önkormányzati vagyonghoz tartozó vagyontárgyakra vonatkozó használati jogát, valamint az üzemeltetési tevékenység gyakorlásának jogát nem idegenítheti el, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be.
  - k) Ezen szerződés megszűnése esetén Üzemeltető az általa átvett vagyontárgyakat köteles Tulajdonos részére visszaszolgáltatni.
2. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:
- a) A rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségeket a Tulajdonos bármikor ellenőrizheti.
  - b) Az ingatlan vagyongbiztosítása a Tulajdonos köteleessége.
  - c) A vagyong nyilvántartását a Tulajdonos vezeti. Ezen nyilvántartásba Üzemeltető igény szerint betekinhet. Üzemeltető köteles ellátni a Tulajdonos leltározási szabályzata szerint a bérbeadott ingatlan leltározási feladatait, a Tulajdonos által végzett leltározásban közreműködni.
3. Harmadik személyekkel szemben terhelő kártérítési és egyéb kötelezettségek
- a) Tulajdonos kijelenti, hogy ilyen kötelezettségek nem terhelik.
  - b) A rendeltetésszerű üzemeltetés mellett esetlegesen előforduló, 3. személynek okozott károk esetére az Üzemeltető a felelős.
  - c) A Tulajdonos az üzemeltetésre átadott vagyongra önkormányzati vagyongbiztosítást köt. Anyagi felelőssége a biztosító társaság szakembere által megjelölt kárösszeg mértékéig áll fenn.

#### IV. Egyéb rendelkezések

##### 1. Az üzemeltetési szerződés megszűnik:

- a) Közös megegyezéssel,
- b) Az üzemeltetési szerződés rendes felmondásával.
- c) Az üzemeltetési szerződés felmondásával.

Az üzemeltetési szerződés felmondási jogát a felek csak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén gyakorolhatják.

Súlyos szerződésszegésnek minősül az Üzemeltető részéről:

- a) Jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, tartósan a Tulajdonos írásbeli felszólítását követően sem teljesíti, neki felróható okból.

- b) Üzemeltető a Tulajdonos vagyonához tartozó vagyont elidegeníti, vagy nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba viszi.  
d) Üzemeltető gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével.

2. A szerződés hatálya

A szerződés 2024 . ..... napján lép hatályba és Felek határozatlan időtartamra kötik.

3. Szerződő felek jelen üzemeltetési szerződésben foglaltakat közös akarattal, vagy a jogszabályi környezet változása miatt szükség szerint, de legalább 5 évenként felülvizsgálják, szükség esetén módosítják.

4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről rendelkező vonatkozó jogszabályok (1993. évi LXXVIII. törvény ), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény, és önkormányzat vonatkozó helyi rendeletei az irányadók.

5. Az esetleges vitás kérdéseket a felek elsősorban egyeztetés és közös megegyezés útján kívánják rendezni.

6. A Tulajdonos ezen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozza, hogy az ingatlant az Üzemeltető rendelkezésére bocsátja. A szerződő felek az ingatlan állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát.

7. Felek kijelentik, hogy a szerződés minden pontját elolvasták, azokat közösen értelmezték, és elolvasás után 3 eredeti példányban olyanként írtak alá, amely mindenben egyezően tükrözik szerződéses akaratukat.

Nagykálló, 2024.

---

**Nagykálló Város Önkormányzata**

**Horváth Tibor polgármester**

**Tulajdonos**

---

**Nagykállói Közhasznú Nonprofit Kft.**

**Virágos Sándor ügyvezető**

**Üzemeltető**

