

<i>Sorszám:</i> <b>Ny/23.</b>	<i>Tárgy:</i> <b>A Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan hasznosítása</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Minősített többség a Vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, Humán és Szociális Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Dr. Bocskay Árpád aljegyző, Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály</b>

### Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 278/2022. (XII. 01.) számú határozatában foglaltak szerint 2023. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig tartó határozott időre a Békési Civil Szervezetek Egyesülete részére (székhely: 5630 Békés, Hőzső utca 4., adószám: 18381102-1-04, képviseli: Kovács András elnök) kedvezményes használatába adta az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 5630 Békés, 3422 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlant. Amennyiben a határidő lejártát megelőző 30 napon belül egyik fél sem él kifogással, a bérleti szerződés – további egy évvel - 2025. december 31. napjáig meghosszabbodik. Az előterjesztéshez mellékelte kérelmében a Békési Civil Szervezetek Egyesülete kérte a fenti kedvezményes bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Javasoljuk, hogy az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan zavartalan működésének biztosítása érdekében az Önkormányzat a Ptk. 6:280. §-a alapján kössön ingyenes üzemeltetési (megbízási) szerződést a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-vel, határozott, 5 éves időtartamra, amely alapján a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Turisztikai Kft.) ellátja a *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakás- és helyiséggazdálkodás, valamint 13. pontja szerinti helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos* közfeladatait, kötelezettségeit. Az ingatlan továbbra is rendelkezésre áll civil szervezetek számára rendezvényeik megtartására, emellett segíti a Turisztikai Kft. fent meghatározott közfeladatainak ellátását.

Az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlant a „Békés, épületenergetikai beruházások 2. ütem” című, TOP-3.2.1-16-BS1-2017-00019 azonosító számú projekt (épületenergetikai korszerűsítés) érintette. A pályázati felhívásban a fejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó feltételek nem sérülhetnek, ezért javasoljuk, hogy az ingatlan vonatkozásában megbízási szerződés kerüljön megkötésre a Turisztikai Kft.-vel, melynek keretében az ingatlan teljes körű üzemeltetését a Kft. látja el, tekintettel arra, hogy ez az a hasznosítás forma, amely leginkább megfelel a fenntartási időszakban előírt szabályoknak.

## Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 28-ai ülésére

Az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. A Vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése szerint az (1) és (2) bekezdésben meghatározott döntés kizárólag a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) meghatározott feltételekkel, minősített többséggel elfogadott döntéssel lehetséges.

### Az Nvtv. vonatkozó előírásai:

*11. § (10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.*

*(10a) A Kormány kiemelt nemzetgazdasági érdekből nyilvános határozatban dönthet az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés legfeljebb 30 éves határozott időre történő megkötéséről, amennyiben az állami vagyont érintő beruházás megtérülési ideje ezt kifejezetten indokolja.*

*(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy*

*a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,*

*b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,*

*c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.*

*(12) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.*

*(13) 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.*

**Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 28-i ülésére**

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat:**

**I.**

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a közte és a Békési Civil Szervezetek Egyesülete (székhely: 5630 Békés, Hőzső utca 4., adószám: 18381102-1-04, képviseli: Kovács András elnök) között, az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan vonatkozásában, 2023. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig tartó határozott időre létrejött, kedvezményes bérleti szerződést 2024. december 31. napjával közös megegyezéssel megszünteti.

**II.**

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, 3422 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-vel 2025. január 1. napjától határozott idejű, 5 évre szóló megbízási szerződést köt, amely alapján megbízza a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-t az ingatlan teljes körű üzemeltetésével. A megbízási szerződés a Ptk. 6:280. §-a alapján ingyenes, a tárgyi ingatlan vonatkozásában a hasznok szedésének joga, és a költségek viselésének terhe a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-t illeti, illetve terheli.
2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét, hogy a határozat mellékletét képező megbízási szerződést aláírja.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2024. november 25.



**Kálmán Tibor**  
polgármester



Jogi ellenjegyző



Pénzügyi ellenjegyző

## Nánási Zsolt

---

**Címzett:** Dr. Bocskay Árpád  
**Tárgy:** RE: Békési Civilek Háza szerződés megszüntetés

**From:** Békési Civil Szervezetek Egyesülete [<mailto:bekesicivilhu@gmail.com>]  
**Sent:** Monday, November 18, 2024 10:30 PM  
**To:** Dr. Bocskay Árpád <[bocskay.arpad@bekesvaros.hu](mailto:bocskay.arpad@bekesvaros.hu)>  
**Subject:** Békési Civilek Háza szerződés megszüntetés

Tisztelt Kálmán Tibor Polgármester Úr!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a Békés Város Önkormányzata és a Békési Civil Szervezetek Egyesülete által kötött szerződést, amely szerint a Békési Civil Szervezetek Egyesülete működteti az új Békési Civilek Házát (5630 Békés, Csabai utca 30.), szüntessük meg közös megegyezéssel 2024. január 1-jei időponttal.

Békés, 2024. november 18.

Tisztelettel,  
Kovács András  
elnök

Békési Civil Szervezetek Egyesülete

[bekesicivilhu@gmail.com](mailto:bekesicivilhu@gmail.com) | [www.bekesicivil.hu](http://www.bekesicivil.hu) | [www.facebook.com/bekesicivil.hu/](https://www.facebook.com/bekesicivil.hu/)  
5630 Békés, Csabai utca 30.

# MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

## az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan üzemeltetésére

Amely létrejött egyrészről

név: **Békés Város Önkormányzata**  
székhely: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.,  
törzskönyvi azonosító szám: 725064,  
adószám: 15725060-2-04,  
bankszámlaszám: 11998707-04606811-00000000,  
képviseli: Kálmán Tibor polgármester, mint **Megbízó**  
(a továbbiakban: **Megbízó**)

másrészről a

név: **Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.**  
székhely: 5630 Békés, 6929/57. hrsz.  
cégjegyzékszám: 04-09-008046,  
adószám: 14270299-2-04  
bankszámlaszám: 10402025-50526778-54661000  
képviseli: Bak Ádám ügyvezető, mint **Megbízott**  
(a továbbiakban: **Megbízott**)

(a továbbiakban együttesen: **Felek**) között, alulírott napon és helyen az alább meghatározott feltételekkel.

### *Preambulum*

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a ...../2024. (XI.28.) határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, 3422 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-vel 2025. január 1. napjától határozott idejű, 5 évre szóló megbízási szerződést köt, amely alapján megbízza a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-t az ingatlan teljes körű üzemeltetésével. A megbízási szerződés ingyenes, a tárgyi ingatlan vonatkozásában a hasznok szedésének joga, és a költségek viselésének terhe a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.-t illeti, illetve terheli.

Fentiekre tekintettel Felek az alábbi szerződést kötik.

### *1. A megbízási tárgy és a Megbízott feladatai*

- 1.1. A Megbízó megbízza a Megbízottat az 5630 Békés, 3422 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 5630 Békés, Csabai u. 30. szám alatti ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában az üzemeltetői, valamint turizmussal kapcsolatos feladatok ellátásával. A Megbízott feladata különösen:
- a) a rábízott tárgyi Ingatlanok biztosítása, a jó gazda gondosságával történő kezelése, üzemeltetése, művelése,
  - b) viseli az Ingatlanokhoz kapcsolódó terheket, költségeket, szedi az Ingattal kapcsolatos hasznokat
  - c) teljesíti az Ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettséget,

- d) évente beszámol az üzemeltetésbe vett Ingatlanok üzemeltetéséről, az elvégzett munkákról, elszámol s bevételek felhasználásáról, javaslatokat tesz Megbízó felé az Ingatlanok fejlesztésével kapcsolatban
- e) a terület fejlesztési terveihez, az értéknövelő beruházásokhoz a Megbízó előzetes hozzájárulását kérni, azokat saját költségén elvégezni, a szerződés megszűnését követően a fejlesztéseket ingyenesen a Megbízó részére átadni
- f) teljesíti a Szerződésben vállalt, továbbá jogszabály alapján fennálló egyéb kötelezettségeket, így különösen köteles az Ingatlan értékének megőrzéséről, állagának megóvásáról gondoskodni,
- g) Megbízott köteles az Ingatlanokat – a jogszabályokban, szerződésekben rögzítettek szerint üzemeltetni, hasznosítani, működtetni
- h) teljeskörűen (beleértve a szolgáltatókkal történő szerződést kötést) kezeli és üzemelteti az Ingatlanok közműveit,

1.2. A Megbízott a megbízást elfogadja. A Megbízott nyilatkozik, hogy megfelelő tapasztalattal, felkészültséggel és a szükséges engedélyekkel, képesítéssel, képességekkel rendelkezik a megbízás szerződészerű teljesítéséhez.

1.3. A Felek megállapodnak, hogy Megbízott a megbízást személyesen látja el, de esetleges közreműködő igénybevételéhez a Megbízó hozzájárulását adja. Amennyiben közreműködőt vesz igénybe, annak eljárásáért teljes felelősséget vállal.

## ***2. Megbízási díj, költségek, bevételek***

2.1. Felek ingyenes megbízási szerződést kötnek a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. és 13. pontjai alapján ellátott közfeladatok vonatkozásában, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:280. §-a alapján, melyre tekintettel a megbízó ellenszolgáltatás nyújtására nem köteles.

2.2. A Megbízott köteles viselni az 1.1. pontban körülírt feladatok teljesítése során felmerülő – a 2.4. pontban körülírt költségek kivételével – összes kiadást, költséget, munkabér kifizetését és annak közterheit, amelyet nem hárít tovább a Megbízóra.

2.3. Megbízott jogosult és köteles az 1.1. pontban részletezett feladatok elvégzése során keletkező bevételek, díjak beszedésére, melyet az 1.1. pontban részletezett feladatok elvégzésére fordít.

2.4. Amennyiben a Megbízott a feladata ellátása során olyan, az általános feladatellátás kereteit meghaladó munkálatok, beruházások elvégzésére, költségek viselésére lenne köteles, amely az Ingatlan üzemszerű, napi működéséhez elengedhetetlen, de azt a 2.3. pontban megjelölt bevételek nem fedezik, azt a Megbízóval történt külön megállapodás alapján köteles csak elvégezni, illetve megfizetni.

## ***3. A megbízás megszűnése***

3.1. A Felek a megbízást 2025. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig, határozott 5 éves időtartamra kötik.

3.2. A megbízási szerződés 6 hónapos felmondási idő kikötése mellett, írásban indoklás nélkül szüntethető meg azzal a kikötéssel, hogy az esetleges felmondás előtt a felek kötelesek egymással ellenőrizhető módon, dokumentáltan, legalább egy alkalommal egyeztetni.

3.3. Bármely fél jogosult a másik fél súlyos szerződésszegése esetén a megbízást azonnali hatállyal felmondani. Súlyos szerződésszegésének minősül a Megbízó részéről különösen, ha a 2.4 pontban körülírt megállapodás megkötése elmarad, ezért a Megbízott feladatellátása ellehetetlenül, a Megbízott részéről pedig, ha a Megbízott az 1.1. pontban körülírt feladatokat igazolhatóan nem, vagy nem megfelelően látja el. A rendkívüli felmondás előtt a mulasztó felet egy alkalommal, írásban, határidő tűzése mellett fel kell szólítani a kötelezettségeinek teljesítésére és figyelmeztetni annak elmaradása esetén várható jogkövetkezményekre.

3.4. A megbízás bármely okból történő megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni. A Megbízott köteles a Megbízónak kiadni mindazt, amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott, kivéve, amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált. A szerződés megszűnésekor a Megbízó köteles a Megbízottat a megbízás alapján harmadik személyekkel szemben vállalt kötelezettségei alól mentesíteni.

#### **4. Záró rendelkezések**

4.1. Jelen szerződés annak aláírásának napján lép hatályba.

4.2. Megbízó felhatalmazza, a Megbízottat, hogy az 1.1 pontban meghatározott ingatlanok üzemeltetéséhez szükséges engedélyek, hozzájárulások és nyilvántartások beszerzése és a nyilvántartásokban történő átvezetések érdekében a jelen szerződés hatálybalépésének napjától kezdődően, minden hatóság előtt eljárjon, és az üzemeltetéshez szükséges nyilatkozatokat megtegye.

4.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény megbízásra vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitás kérdéseket egymás között tárgyalások útján kísérik meg rendezni.

4.5. A szerződés négy számozott oldalból áll, és három darab eredeti példányban készült magyar nyelven, amelyet a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

Békés, 2024.

.....  
**Kálmán Tibor**  
**Békés Város Önkormányzata**  
polgármester  
Megbízó

.....  
**Bak Ádám**  
Békés Turisztika és Szolgáltató Kft.  
ügyvezető  
Megbízott

Ellenjegyzem:

\_\_\_\_\_  
Tárnok Lászlóné jegyző

\_\_\_\_\_  
Kovács Szilvia osztályvezető