

Előterjesztésben közreműködött:
Kövérné dr. Tóth Melinda ügyvéd,
Rékasi Éva Számv., Vagyonnyilv.- és kezelési oszt. vez.

ELŐTERJESZTÉS

a hatvani 2711 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan vagyonkezelésbe adásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1.§(2) bekezdés a.) pontja alapján nemzeti vagyonba tartoznak az állam, vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. számú törvény 13. §-a nevesíti a települési önkormányzat által ellátandó feladatokat.

Az Nvtv. 3. § 19. pont bd) alpontja értelmében vagyonkezelő lehet az önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

Az Nvtv. 11. §-a alapján helyi önkormányzat vagyonkezelési szerződést versenyeztetés nélkül köthet. Az Nvtv. 11.§ (13) bekezdése alapján vagyonkezelési szerződés ingyenesen közfeladat ellátása céljából köthető.

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a hatvani 2711 hrsz-ú, 4361 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar és kollégium megnevezésű, természetben 3000 Hatvan, Thurzó u. 16. szám alatti ingatlan (továbbiakban: kollégium).

A Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum kialakításának munkálatai jelenleg még folyamatban vannak és további kiállítási terem igény merült fel.

A kollégium épületében erre a célra kiállító terem, valamint étterem és az ahhoz kapcsolódó konyha kialakítására lehetőség van.

Figyelembe véve a környezeti, természetvédelmi és örökségvédelmi, kulturális és művészeti szempontokat a fenti ingatlan vagyonkezelésbe adását javaslom a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.-nek abból a célból, hogy a kezelt önkormányzati vagyon rendeltetésszerű és hatékony működtetése, állagának, állapotának védelme, értékének megőrzése, gyarapítása az épített környezethez méltó módon legyen biztosítva a kiállító terem és az étterem kialakításával.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni, az alábbi határozati javaslatot, valamint a mellékelt vagyonkezelési szerződést elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft. és Hatvan Város Önkormányzata között megkötésre kerülő, a hatvani 2711 hrsz.-ú ingatlan vagyонkezelésbe adásáról szóló, jelen határozat mellékletét képező vagyонkezelési szerződést, valamint felhatalmazza Hatvan város polgármesterét a szerződés aláírására.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az okiratok földhivatali benyújtásáról.

Határidő: 2013. november 18. (aláírásra és földhivatalhoz történő benyújtásra)

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2013. november 12.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző



VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről:

Hatvan Város Önkormányzata

Székhelye: 3000. Hatvan, Kossuth tér 2.

Adószáma: 15729394-2-10

Bankszámlaszám: K&H Bank Nyrt. 10403538-49575051-56561001

Képviseli: Szabó Zsolt polgármester, mint **önkormányzat**, (a továbbiakban: önkormányzat)

másrészről:

Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.

Székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.

Adószáma: 234673223-2-10

Képviseli: Nagy Ferenc ügyvezető, mint **vagyonkezelő** (a továbbiakban: vagyonkezelő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1.§(2) bekezdése a.) pontja alapján nemzeti vagyonba tartoznak az állam, vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. számú törvény 13.§-a nevesíti a települési önkormányzat által ellátandó feladatokat.

Az Nvtv. 11. §-a alapján helyi önkormányzat vagyonkezelési szerződést versenyeztetés nélkül köthet. Az Nvtv. 11.§ (13) bekezdése alapján vagyonkezelési szerződés ingyenesen közfeladat ellátása céljából köthető.

Jelen vagyonkezelési szerződést felek azért kötik, hogy - a környezeti, természetvédelmi és örökségvédelmi, kulturális és művészeti szempontokat is figyelembe véve – biztosítsák a vagyonkezelő által kezelt önkormányzati vagyon rendeltetésszerű és hatékony működtetését, állagának, állapotának védelmét, értékének megőrzését, gyarapítását.

I. A szerződés tárgya

Az előzményi részben megfogalmazott célok megvalósítása érdekében az önkormányzat a vagyonkezelő vagyonkezelésébe adja a Hatvani Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásban felvett

- hatvani 2711. hrsz-ú, 4361 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar és kollégium megnevezésű, természetben 3000 Hatvan, Thurzó utca 16. szám alatti ingatlant.

Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan a kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan nem tehermentes, azt terheli a tulajdoni lap terhelési részén III/9. sorszám alatti vezetőjog az ingatlan 24 m² nagyságú területére, melynek jogosultja az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy.u.13.) E terhen túlmenően az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A kezelésbe adott ingatlan szerződés megkötésekor fennálló – az önkormányzat vagyonnyilvántartásában szereplő - könyv szerinti értéke a következő:
bruttó 80.000.000,- Ft, azaz Nyolcvanmillió forint.

A rögzített értékek a 2013. szeptember 30. napján halmozott értékcsökkenéssel csökkentett nettó értéke: 76.536.986,-Ft, azaz Hetvenhatmillió ötszázharmichatezer kilencszáznolcvanhat forint.

II. A vagyonkezelői jog, a szerződés időtartama

Felek rögzítik, hogy a vagyonkezelő kezelői joga jelen szerződés aláírásával keletkezik és határozatlan ideig áll fenn.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanra vonatkozó vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3.§ (2) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre, azonban a vagyonkezelőt e szerződés aláírástól illetik a vagyonkezelő jogai és kötelezettségei.

A vagyonkezelői jog kiterjed a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló, már meglévő épületekre is.

III. A vagyonkezelői jog ellenértéke, egyéb kötelezettségvállalások

Az önkormányzat e szerződés aláírásával az előzményi részben már hivatkozott a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi törvény 11.§ (1), (3) és (13) bekezdései alapján a vagyonkezelő részére ellenérték nélkül – ingyenesen - alapítja a vagyonkezelői jogot.

A vagyonkezelő e szerződés aláírásával vállalja, hogy a vagyonkezelői jog ellentételezéseként az ingatlanon – a szerződés teljes tartama alatt - előre meghatározott ütemterv szerint a vagyonelemek amorizációjának megfelelő mértékű felújításokat és beruházásokat hajt végre. Felek rögzítik, hogy a vagyonkezelő e kötelezettségének teljesítésekor előteljesítésre jogosult.

Felek rögzítik, hogy a szerződés teljes tartama alatt felújítás és beruházás fogalma alatt a számviteli törvényben ekként meghatározott fogalmakat értik.

IV. Birtokbaadás

Felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adására a vagyonkezelő által kért időpontban kerül sor. Felek az ingatlan birtokba adásakor kötelesek fényképmellékletekkel ellátott birtokbaadási jegyzőkönyvet felvenni, amely tartalmazza a birtokbaadás tényét, helyét, időpontját, az átadott ingatlanok állapotát, állagát, központi berendezési és felszerelési tárgyainak felsorolását, a közüzemi mérőórák felsorolását (azonosító számuk és állásuk feltüntetésével). A vagyonkezelő az ingatlan birtokba vételétől kezdődően húzza annak hasznait, viseli terheit valamint a kárveszélyt.

A vagyonkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra köteles – felelősségbiztosítást is magában foglaló – vagyonbiztosítást kötni. A vagyonkezelő köteles a szerződés teljes tartama alatt félévente az önkormányzat felé igazolni a biztosítási szerződés fennálltát.

V. A Felek jogai és kötelezettségei

Az ingatlan tekintetében a Vagyonkezelőt a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban foglalt korlátozásokkal illetik meg a tulajdonos jogai, illetve terhelik a tulajdonos kötelezettségei.

A Vagyonkezelő az ingatlant, a jelen szerződésben megengedetteken túlmenően, az Önkormányzat előzetes írásos hozzájárulás nélkül nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, és a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át. A jelen szerződés aláírásától kezdődően a Vagyonkezelő jogosult az ingatlanokat birtokba venni, és azok tekintetében a vagyonkezelői tevékenységét megkezdeni.

A vagyonkezelő tudomásul veszi, hogy bármely, az ingatlanon elvégzendő építési, átalakítási, bontási, felújítási, korszerűsítési munkák elvégzése előtt – amennyiben az elvégzendő munka építési engedélyköteles annak benyújtását megelőző – 30 nappal korábban köteles az önkormányzat írásbeli engedélyét kérni.

Felek a Polgári törvénykönyv ráépítésre vonatkozó szabályainak alkalmazását e szerződés tekintetében mellőzik. A felújítási, korszerűsítési, egyéb építési munkák tekintetében is az építmények kizárólag az önkormányzat tulajdonában maradnak.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a szerződés megszűnésekor a vagyonkezelő által végzett építési munkák folytán beállott értékemelkedés mértékét a felek által közösen felkért igazságügyi ingatlanforgalmi és építész szakértő bevonásával tisztázzák, majd a szakértői vélemény birtokában egymással elszámolnak.

A Vagyonkezelő köteles saját költségén eljárni aziránt, az önkormányzat pedig e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hatvani Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában felvett

a hatvani 2711. hrsz-ú, 4361 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, kollégium megnevezésű, természetben 3000 Hatvan, Thurzó u.16. szám alatti ingatlan tulajdoni lapjának II. személyi részébe a **vagyonkezelő vagyonkezelői jogállása 1/1 arányban határozatlan időre bejegyzésre kerüljön.**

Az Önkormányzat vállalja, hogy a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban a Vagyonkezelővel teljes körűen együttműködik, így különösen a bejegyzéshez szükséges bármely nyilatkozatot vagy dokumentumot kérésre haladéktalanul a Vagyonkezelő rendelkezésére bocsát.

A Vagyonkezelő a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint köteles a vagyonkezelés során a tőle elvárható gondossággal eljárni, az ingatlant rendeltetésszerűen illetve a jelen szerződés előírásainak megfelelően használni és hasznosítani, állagát megőrizni azzal, hogy a Vagyonkezelő felelős minden olyan kárért, amely a fenti kötelezettségei általa történő megszegéséből ered.

A Vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésébe adott vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit a vonatkozó jogszabályok szerint

elkülönítetten nyilvántartani, úgy hogy az az egyéb bevételeitől és költségeitől egyértelműen elhatárolható legyen.

A Vagyonkezelő a jelen szerződés szerinti feladatai ellátása során jogosult alvállalkozókat, teljesítési segédeket, illetve közreműködőket igénybe venni.

A Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett eszközök után elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összeget köteles a vagyonkezelésbe vett ingatlanok és azok eszközeinek pótlására, bővítésére, a kezelt vagyon felújítására fordítani.

VI. Az ellátandó közfeladat, az ellátás módja

1. A Felek rögzítik, hogy az Nvtv. 11.§ (1), (3) és (13) bekezdései alapján a vagyonkezelő az ingatlanban a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. számú törvény 13.§ (1) bekezdésében rögzített önkormányzati feladatok közül a:

1. településfejlesztés, településrendezés,
2. településüzemeltetés,
5. környezetegészségügy
7. kulturális szolgáltatás,
11. helyi környezet – és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás,
13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és turizmussal kapcsolatos feladatokat fogja ellátni.

A fentiek szerinti közfeladatok Vagyonkezelő általi ellátása oly módon valósul meg, hogy a Vagyonkezelő vállalja, hogy a hatvani 2711. hrsz-ú ingatlanban – a szomszédos Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum tevékenységéhez kapcsolódóan kiállító termeket alakít ki, illetve az épületben meglévő konyha, és étterem helyiségek funkcióját nem változtatja meg.

Az Önkormányzat jogosult a fentiek szerint rendelkezésére álló időtartamban, illetve a Vagyonkezelővel történt előzetes írásbeli megállapodás alapján azon túlmenően is, a beruházás útján létrejövő kiállítótermekben, étteremben (és az ahhoz kapcsolódó konyhában) kulturális, művészeti, illetve egyéb hasonló rendezvényeket saját költségén megrendezni. A rendezvényekkel kapcsolatos esetlegesen felmerülő költségek megtérítéséről felek esetenként külön megállapodásban rendelkeznek. Az Önkormányzat vállalja, hogy a beruházás útján létrejövő ingatlan állagának megóvásáról ezen rendezvények során gondoskodik, és a beruházás útján létrejövő ingatlanban e rendezvények során esetlegesen keletkezett károkat saját költségén haladéktalanul helyreállítja.

VII. Elszámolási és adatszolgáltatási kötelezettség, tulajdonosi ellenőrzés

A Vagyonkezelő évente egyszer, a tárgyévet követő február 15-éig köteles a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak állapotának tárgyévi változásairól adatot szolgáltatni.

A Vagyonkezelő köteles a rábízott vagyonnal a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és a jelen szerződés szerint folyamatosan elszámolni. A Vagyonkezelő a jelen szerződés megszűnésekor köteles a vagyonkezelésbe vett vagyonnak a kezelésbe adása időpontjában fennálló állapotához és értékéhez viszonyított különbözetével elszámolni.

A Vagyonkezelő évente köteles üzleti tervet és ezzel egyidejűleg elszámolási nyilatkozatot (együtt: üzleti jelentés) készíteni. Az elszámolási nyilatkozatnak tartalmaznia kell a vagyonkezelésbe vett eszközökre elszámolt működési, karbantartási, beruházási és egyéb rendkívüli és/vagy nyilvántartási költségeket, illetve a vagyon hasznosításából realizált bevételeket.

Az elszámolási nyilatkozat a vagyonkezelésbe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket és ráfordításokat elkülönítetten olyan módon tartalmazza, hogy a Vagyonkezelőnek a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, illetve költségeitől és ráfordításaitól azok egyértelműen elhatárolhatók legyenek. Ha a Vagyonkezelő a tevékenységét a vagyonkezelésbe vett és saját eszközökkel együttesen végzi, akkor a használatból, működtetéséből származó bevételeit, közvetlen költségeit és ráfordításait jellemzően a két vagyonszoport nyilvántartási értékének az arányában köteles elkülöníteni. Az elszámolási nyilatkozat része, hogy a bázisévre vonatkozó tényadatok mennyiben felelnek meg, illetve mennyiben térnek el az üzleti tervben foglalt prognózistól. Az üzleti terv tartalmazza, hogy a következő üzleti évre vonatkoztatva a Vagyonkezelő az elszámolási nyilatkozatnak megfelelő szerkezetben és tagolásban milyen ráfordításokat és bevételeket tervez a vagyonkezelésbe vett eszközök használatával, hasznosításával.

Az üzleti jelentést a Vagyonkezelő köteles minden év június 10. napjáig az Önkormányzat részére megküldeni azzal, hogy az Önkormányzat az üzleti jelentés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül kifogást jelenthet be, észrevételeket és javaslatokat tehet, melyeket a Vagyonkezelő köteles a lehetőség szerinti legteljesebb mértékig figyelembe venni.

A Vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésbe adott eszközök állapotával összefüggésben ellátni az Önkormányzatot minden olyan információval, amely lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat eleget tudjon tenni mindazon jogszabályi adatszolgáltatási kötelezettségének, amelyek az Önkormányzatot tulajdonosként vagy a közfeladattal összefüggésben fennálló előírások szerint terhelik.

A Vagyonkezelő köteles minden olyan iratot – az irat elküldésével egyidejűleg – az Önkormányzat részére másolatban megküldeni, amellyel a vagyonkezelésbe adott eszközök üzemeltetésével kapcsolatban bármelyik hatósághoz fordul (különösen építésügyi hatóság, környezetvédelmi hatóság, stb.), vagy ezen hatóságoknál hatósági eljárást kezdeményez, illetve peres vagy nem peres eljárás keretében a Vagyonkezelő használatába adott ingatlanokra vonatkozó tulajdoni, használati vagy birtokigényt érint, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot, tény vagy adatot tanúsít vagy befolyásol.

A Vagyonkezelő az irat átvételétől számított 8 (nyolc) napon belül köteles az Önkormányzatot értesíteni minden olyan hatósági, bírósági eljárásról, amely rendelkezést, kötelezést vagy ajánlást tartalmaz a vagyonkezelésbe adott ingatlanokra vonatkozóan.

Az Önkormányzat – vagy az általa felkért harmadik személy a megbízásának megfelelő igazolásával – jogosult a vagyonkezelést évente legalább egy alkalommal ellenőrizni, melyet a Vagyonkezelő tűrni köteles (tulajdonosi ellenőrzés). A tulajdonosi ellenőrzés során az Önkormányzat jogosult a vagyonkezeléssel érintett vagyontárgyakat megtekinteni, az azokkal folytatott tevékenységre vonatkozó iratokat megismerni, ennek érdekében a Vagyonkezelő tisztségviselőitől tájékoztatást kérni, és jogosult a Vagyonkezelőnek a vagyonkezeléssel érintett vagyontárgyakra vonatkozó nyilvántartásaiba betekinteni.

Amennyiben a Vagyongkezelő a jelen fejezet szerinti kötelezettségét elmulasztja és azt írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti a felhívásban megjelölt póthatáridőn belül, köteles az Önkormányzat részére alkalmanként 20.000,- Ft azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbért fizetni, a fentiek szerinti felhívásban foglalt póthatáridő eredménytelen leteltét követő 8 (nyolc) napon belül.

VIII. A szerződés megszűnése, megszüntetése

A jelen szerződés megszűnik:

- a) a vagyongkezelésbe adott ingatlanok megsemmisülésével;
- b) a Vagyongkezelő jogutód nélküli megszűnésével;
- c) az Áht-ben foglalt egyéb esetekben.

A szerződés megszüntethető:

- a.) közös megegyezéssel, írásban
- b.) rendes felmondással 12 hónap felmondási idő közbeiktatásával.

Önkormányzat a jelen szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha a Vagyongkezelő olyan súlyos jogellenes, szerződésszegő magatartást tanúsít, hogy az Önkormányzattól nem várható el a szerződés további fenntartása.

Felek ilyen súlyos szerződésszegő magatartásnak minősítik különösen, de nem kizárólagosan:

- beruházás megvalósításakor, vagy azt követően az ingatlanok kapcsán állagmegóvási, karbantartási kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére, az ott megjelölt határidőn belül sem tesz eleget;
- a jelen szerződésben vállalt adatszolgáltatási kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére, az ott megjelölt határidőn belül sem tesz eleget.

Vagyongkezelő a jelen szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, amennyiben az Önkormányzat a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi, vagy egyébként a jelen szerződés szerinti vagyongkezelési feladatok Vagyongkezelő általi ellátását ellehetetleníti vagy jelentős mértékben megnehezíti.

A szerződés megszűnésekor Felek átadás-átvételi eljárást folytatnak le, ekkor birtokba adási jegyzőkönyvben rögzítik a fogyasztási mérők állását, a Vagyongkezelő leltár szerint visszaadja az ingóságokat és Felek együttesen rögzítik az ingatlanok műszaki állapotát, felek vállalják továbbá, hogy eljárnak a földhivatalnál és intézkednek a vagyongkezelő vagyongkezelői jogállása törlése iránt.

IX. Egyéb rendelkezések

Felek megállapítják, hogy az Áht. 105/D. §-a értelmében az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon vagyongkezelésbe adása illetékmentes. Felek rögzítik továbbá, hogy Szerződő felek az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) és d.) pontjai alapján teljes személyes illetékmentesek.

Jelen szerződés kizárólag írásban, mindkét Fél aláírásával ellátva módosítható.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Áht., az Mötv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, és a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései az irányadók.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését az Önkormányzat Képviselő-testülete a 2013. november 13. napján kelt .../2013. (XI.13.) számú határozatával jóváhagyta.

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

Hatvan, 2013. november ...

Hatvan Város Önkormányzata
Szabó Zsolt
polgármester

**Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei
Magyar Vadászati Múzeum Beruházó
Nonprofit Közhasznú Kft.**

Nagy Ferenc
ügyvezető