

## KÖVA-KOM Nonprofit Zrt.

Ügyiratszám: I/2021. 15/2021.  
Ügyintéző: Kordik N./Szűcs A.

Melléklet: Hasznosítási szerződés-tervezet

### ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Nagykőrös, Ménesi út 5/b, hrsz.: 254/2 alatti „Sporttelep” hasznosítása.  
**Előterjesztő:** Vozárné Ragó Ildikó vezérigazgató

#### Előzmények

A Nagykőrös, Ménesi út 5/b. szám alatti, 254/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Nagykőrös Város Önkormányzata, az ingatlant 2020 decemberéig szerződés alapján a Nagykőrösi Kinizsi Sportegyesület hasznosította. Az ingatlanon a meglévő felépítmények mellett a Magyar Labdarúgó Szövetség és Nagykőrös Város Önkormányzata támogatásával 620 m<sup>2</sup>-es klubház és öltöző épület kivitelezése került megvalósításra. Az épület műszaki átadása lezárult. A 99/2018. (IX. 27.) és a 119/2018. (XI. 29.) önkormányzati határozatokkal összhangban – azok eredeti szándékával egyezően – a Nagykőrösi Kinizsi Sportegyesület a klubház és öltöző épületének tulajdonjogát az ingatlan tulajdonosa részére átadta. A tárgyi ingatlanra vonatkozó Nagykőrösi Kinizsi Sportegyesület által jegyzett ingatlan használói, kezelői feladatok megszűntek, az a továbbiakban Nagykőrös Város Önkormányzatának birtokába, használatába került.

Az önkormányzati vagyon védelme érdekében az ingatlan – annak végleges hasznosításáig – a KÖVA-KOM Nonprofit Zrt. kezelésébe került át 2021. január 27-én.

A KÖVA-KOM Nonprofit Zrt. a 38/2021. (III. 10.) önkormányzati határozat értelmében megbízást kapott az ingatlan pályáztatási feladatainak ellátására, melynek értelmében, a határozat mellékletét képező 'Pályázati felhívás'-ban foglaltaknak megfelelően 2021. március 11-én nyílt pályázatot írt ki az ingatlan hasznosítására.

Az önkormányzat a sport támogatása iránt elkötelezett, ezért továbbra is folyamatosan biztosítani fogja az ingatlan sportcélú hasznosítását. A pályázati feltételek kidolgozásánál a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel összhangban hosszú távú hasznosítási cél került megfogalmazásra. A működtetés során a nagykőrösi labdarúgó sport fenntartása és működtetési lehetőségeinek folyamatos biztosítása érdekében köteles a hasznosító eljárni. Az épület végleges használatát biztosító eljárások és munkák (energiaellátás bővítése) folyamatban vannak. A mielőbbi rendeltetésszerű hasznosítás megkezdése érdekében – indokolt a végleges hasznosításra irányuló pályázati eljárás lefolytatása, mely esetben a pályázat nyertese a szükséges folyamatban lévő feladatokat is segíteni, ill. végezni tudja. A beruházás üzembe helyezését követő legalább 15 évben a sportcélú ingatlant iskolai és diáksport események, szabadidősport események és más, közösségi célú (különösen: kulturális, turisztikai) események lebonyolítása céljából ingyenesen vagy kedvezményesen biztosítani javasolt.

#### Jogszabálvi háttér

Az ingatlan nemzeti vagyonnak, korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyonnak minősül.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozásokról a Nvtv., a sportról szóló 2004 évi I. törvény (továbbiakban: sport törvény), valamint Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-

testületének Nagykőrös város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezik.

Nvtv. 3. § 4. pont:

*„hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyonbirtoklásának, használatának, hasznok szedési jogának bármely – tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.”*

Nvtv. 7. § (2) bekezdés:

*„A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontási vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. ....”*

A hivatkozott törvény 11. §-a értelmében jelen hasznosítás vonatkozásában:

*„11. § (10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés 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.*

*(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.*

*(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

A vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése alapján *„az önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja.”*

A vagyonrendelet 23. § (1) bekezdése alapján *az önkormányzati ingatlan vagyon elidegenítése (ide értve a hasznosítást is), ha annak értéke a bruttó 25 millió forint forgalmi értéket meghaladja, kizárólag versenyeztetés útján, értékbecsléssel megalapozottan, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

Az ingatlan értéke a bruttó 25 millió Ft-ot meghaladja, tehát versenyeztetés volt szükséges.

*(2) A pályázatás főbb feltételeiről és annak eredményéről – e rendelet 3. melléklete szerinti Nagykőrös Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Pályázati Szabályzatában foglalt rendelkezések figyelembevételével – a képviselő-testület dönt.*

27. § (1) szerint a versenyztetés kiírása a jogszerű használó feladata.

*(2) A versenyztetés módja: pályázati eljárás.*

*(3) A pályázati eljárás és elbírálás részletes szabályait Nagykőrös Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Pályázati Szabályzata tartalmazza, mely e rendelet 3. mellékletét képezi.*

*A vagyonrendelet 3. számú mellékletének 36. pontja alapján a vagyonkezelő köteles a benyújtott ajánlatokértékelését tartalmazó előterjesztést a szakszabályozási megítélés követően a vagyongazdálkodási hatáskör gyakorlója elé terjeszteni az ajánlatok rangsorolási javaslatával együtt.*

Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének a sporttámogatási rendszerről szóló 10/2009. (III. 27.) önkormányzati rendeletének 1. §-a szerint.

*„1.§ (1) Nagykőrös Város Önkormányzata kinyilvánítja, hogy a sportoláshoz való jog gyakorlását közérdeknek, a sporttevékenység támogatását közcélként tartja.*

*(2) A szabadidő tartalmas eltöltését célzó, verseny –és élsport, szabadidősport körébe tartozó sporttevékenységeket olyan értékadó tevékenységeknek tekinti, amelyek a lakosság életminőségét javítják.”*

A hivatkozott rendelet 3. §-a alapján:

*„3.§ E rendelet hatálya kiterjed:*

- a) a helyi sporttevékenység megvalósításában résztvevőkre,*
- b) az önkormányzat által támogatott sportszervezetekre, sportegyesületekre,*
- c) a képviselő-testületre és annak szerveire.”*

A hivatkozott rendelet 5.§ alapján:

*„5.§ (1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő sportlétesítmények sport célú hasznosítását biztosítja Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének Nagykőrös város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V. 1.) önkormányzati rendelet szabályai szerint. A sportegyesületekkel, sporttevékenységet folytató civil szervezetekkel a létesítmények tartós és rendszeres használatának feltételeit illetően megállapodásokat köt”*

### **Hasznosítás**

2021. március 11-én kiírt pályázati felhívásra egy érvényes pályázat érkezett a MozGo Nagykőrös SE részéről. (Képviselője: Csípó Kristóf, székhely: Nagykőrös, Ménesi út 5/c., adószám: 19213444-1-13.) A pályázó részletes hasznosítási tervet készített az üzemeltetésre, melyben főbb céljai közt szerepel minden sportolni vágyó részére, a lehető legjobb edzés és versenysport körülmények biztosítása és azok folyamatos fejlesztése. Fontosnak tartják az utánpótlás nevelést. A gyermekek „életre nevelését”, fejlődésük segítségét egy meghatározott közeg-közösség kialakítása mellett.

Pályázatukban a labdarúgó klub új szemléletű, modern és hosszú távú üzemeltetését, a nagykőrösi labdarúgó sportban rejlő lehetőségek maximális kihasználását tűzik ki célul.

A meglévő infrastruktúra (pályák, klubház, stb.), valamint azok környezetének lehető legjobb minőségben és hatékonysággal történő kihasználása és folyamatos ápolása szerepel terveikben. Megemlítik a sportpályák és azok felszereléseinek jövőbeni fejlesztését a mai igényeknek és lehetőségeknek megfelelően, kiegészülve a szabadidős hasznosítás lehetőségeivel.

Pályázatukban vállalják a pályák, parkok, sövények, kerítések, stb. kertészeti és egyéb munkáinak elvégzését, a sporttelep „jógazda” gondosságával történő karbantartását.

A hasznosítás tervezett időtartama: 15 év + 5 év.

A pályázó által megajánlott bérleti díj: nettó: 90.000 Ft.+ÁFA.

A Pályázó a pályázati felhívásban foglalt dokumentumokat, nyilatkozatokat a pályázat beadására nyitva álló határidőn belül hiánytalanul benyújtotta. A MozGo Nagykőrös Sportegyesületnek a beadott dokumentumok alapján tartozása nincs, többek közt NAV, Nagykőrös Város Önkormányzat, illetve közüzemek felé.

A benyújtott hasznosítási cél megfelel Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2021. (III. 10.) önkormányzati határozatában megjelölteknek.

### HATÁROZATI JAVASLAT

A Kormány 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével 2021. február 8. napjától Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, ezért a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester


1. a Nagykőrös Város Önkormányzat tulajdonát képező Nagykőrös 254/2 hrsz alatti, természetben a Nagykőrös, Ménesi u. 5/b szám alatti sporttelep, fedett lelátó, nagypályás labdarúgó edző és versenypálya, futópálya, a lelátó alatt lévő kiszolgáló helyiségek, valamint a gondnoki lakást magában foglaló sport célú létesítmény – Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2021. (III. 10.) önkormányzati határozat értelmében kiírt – pályázati eljárását érvényesnek és eredményesnek minősíti;
2. a sportcélú hasznosítás és az ingatlanvédelem érdekében a MozGo Nagykőrös SE részére (Képviselője: Csípő Kristóf, székhely: Nagykőrös, Ménesi út 5/c., adószám: 19213444-1-13) biztosítja az 1. pontban foglalt ingatlan használatát;
3. felhatalmazza a polgármestert a mellékelt hasznosítási szerződés aláírására;
4. elrendeli az érintett értesítését.

**Határidő:** 1-2. pontok: 2021. április 21.  
3. pont: 2021. április 30.  
4. pont: döntést követően 8 nap

**Felelős:** dr. Czira Szabolcs polgármester

Nagykőrös 2021. április 14.

  
**Vozárné Rago Ildikó**  
Vezérigazgató

Az előterjesztést láttam:   
dr. Nagy Lajos  
jegyző

# HASZNOSÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének Nagykőrös város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) alapján a 2011 évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 15. pontja szerinti közfeladat megvalósítása körében,

egyrészről

**Nagykőrös Város Önkormányzata** (székhelye: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5, képviseli: Dr. Czira Szabolcs polgármester)

továbbiakban, mint **Tulajdonos**,

másrészről

a **MozGo Nagykőrös Sportegyesület** (székhelye: 2750 Nagykőrös, Ménesi út 5/c cégjegyzékszám: 13-02-0007727, adószáma: 19213444-1-13, képviseli: Csipő Kristóf elnök)

továbbiakban, mint **Használó**,

együttes említésük esetén: Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

## I. A szerződés tárgya

1. Nagykőrös Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nagykőrös belterület 254/2 hrsz-ú, 65.473 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Nagykőrös, Ménesi út 5/b. szám alatti kivett sporttelep megnevezésű ingatlan.

Jelen szerződés kizárólag a fenti ingatlanon található alábbi sportlétesítményekre vonatkozik:

Fedett lelátó, labdarúgó edző pálya, labdarúgó versenypálya, klubház és öltözők, gondnoki lakás és kiszolgáló helyiségek létesítményei és kapcsolódó területrészek (Nagykőrös, belterület 254/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó összes, egyéb beépített és beépítetlen terület), a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező földhivatali térképmásolat szerint. (továbbiakban: mint Ingatlan.)

Az ingatlan tulajdonosa Nagykőrös Város Önkormányzata, továbbiakban, mint Tulajdonos. Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azonban az Nvtv., valamint Nagykőrös Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelet rendelkezései vonatkoznak rá. Az ingatlan nemzeti vagyonnak és korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyonnak minősül.

Használó kijelenti és szavatol, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdése szerinti kritériumoknak megfelel és átlátható szervezetnek minősül. Használó kijelenti és szavatol, hogy sportegyesületnek minősül.

A Használó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan hasznosításában vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezetek vehetnek részt és kizárólag jelen szerződés feltételei szerint.

A Használó tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a Tulajdonos kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Használóval 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.

Használó tudomásul veszi, hogy az általa jelen szerződés feltételei szerint kötött albérleti és más hasznosításra irányuló szerződéseket jelen szerződés megkötésétől számított 1 (egy) hónapon belül köteles felülvizsgálni, hogy azok megfelelnek-e az Nvt. 3. § és 11. § (10) – (12) bekezdéseiben meghatározottaknak. Használatba vevő köteles kiegészíteni a megkötött albérleti és más hasznosításra irányuló szerződéseket az Nvt. 3. § és 11. § (10) – (12) bekezdései rendelkezéseivel, és az új szerződésekben feltüntetni az Nvt. 3. § és 11. § (10) – (12) bekezdések rendelkezéseit.

A bérleményben folytatható tevékenységek elsősorban sporttevékenység, - de az épület adottságaival és a sportcélú tevékenységgel összegegyeztetett módon ahhoz kapcsolódó, kiegészítő tevékenység (pl. sport, rendezvényszervezés, vendéglátás, szabadidős tevékenységek, egészséges életmód, szépségápolás, táboroztatás, egyéb képzés) is folytatható -, illetve sportcélú tevékenység, amely során a tőle elvárható gondossággal köteles eljárni Használó. Az esetleges kiegészítő jellegű, nem direkt sportcélú tevékenység a sportcélú hasznosítást nem korlátozhatja, illetve nem veszélyeztetheti. Jelen szerződés elsődleges célja sport, ifjúsági ügyek, a labdarúgócsapat lehetőségének bővítése.

2. Használó az ingatlan és a sportlétesítményeket megtekintett és műszakilag ismert rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban veszi át, amelyet a birtokbaadási jegyzőkönyv és ahhoz csatolt fotódokumentáció igazol jelen szerződés rendelkezései szerint. Tulajdonos pályázatot írt ki az ingatlan használatára, hasznosítására, amelyet Használó megnyert. Jelen szerződés mindezek szerint Nagykovács Város Önkormányzat Képviselő-testületének .....önkormányzati határozata szerinti felhatalmazás alapján jött létre.
3. Használó tudomással bír arról, hogy az ingatlanon megépített székház használatbavételi eljárása folyamatban van, annak hasznosítása korlátozott, de a mielőbbi hasznosítás érdekében a szükséges munkálatok megkezdhetők.

## **II. Az ingatlan használata**

1. A Tulajdonos az ingatlant, az 1. pontban leírt sportlétesítményeinek használatát használatba adja a Használónak azzal, hogy a létesítményt kizárólag sportcélú (és sport céllal összefüggő) tevékenység céljából használhatja és hasznosíthatja az I/1. pontban körülírtak szerint. A működtetés során a nagykovácsi labdarúgó sport fenntartása, és működtetési lehetőségének folyamatos biztosítása és fejlesztése, mint cél érdekében köteles Használó eljárni. Felek közös célja a nagykovácsi sportolási lehetőségek javítása, ezért kölcsönösen együttműködnek egymással, a verseny és szabadidő sport fejlődése és az ingatlan mindenkori fejlesztése érdekében támogatják egymást. A Használó kifejezett feladatoként vállalja, hogy az ingatlan sportcélú hasznosítása során a település területéről minél nagyobb számú résztvevőt toboroz, kialakítja, folyamatosan fenntartja és lehetőleg növeli a sport iránti érdeklődést, aktivitást.

Az ingatlan bármely fejlesztéséről Használó kizárólag a Tulajdonossal közösen írásban dönthet, és bármilyen fejlesztés, átalakítás minden esetben előzetes, írásbeli megállapodás alapján lehetséges kizárólag. Az ingatlanon folytatott tevékenységére vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartásáért és az üzemeltetéshez szükséges engedélyek meglétéért a Használó felel. Tulajdonos az esetlegesen szükséges szakhatósági engedélyekhez és/vagy azok feltételeinek megteremtéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulások beszerzésében együttműködik Használóval jelen szerződésben meghatározott célok megvalósítása érdekében.

2. Tulajdonos az ingatlant annak sportlétesítményeivel együtt hasznosításra Használónak átadja, Használó azt átveszi. Az átadás-átvételtől a Felek jegyzőkönyvet és az ingatlanról, valamint az összes létesítményről valamennyi tartozékról feltüntető vagyoneleltárt vesznek fel, amelyben az ingatlan állapotát hitelt érdemlően – fotókkal is – rögzítik. A jegyzőkönyv és a vagyoneleltár jelen szerződés 1. és 2. számú mellékletét képezi.
3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan állapotát a II/2.-es pontban meghatározott módon rögzítik.

Használó köteles az ingatlant és a sportcélú létesítményeket a határozott idő lejártával vagy a szerződés megszűnése esetén a II/2.-es pont szerinti állapotnak mindenben megfelelő állapotban átadni Tulajdonosnak, haladéktalanul, de legalább 5, azaz öt munkanapon belül. Használó köteles ezen kötelezettség biztosítására közjegyzői okiratba foglalt jelen pontban meghatározottak szerint kötelezettséget tartalmazó kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni és azt Tulajdonosnak átadni jelen szerződés megkötését követő 8, azaz Nyolc napon belül. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a Tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetni. A szerződés megszűnésekor a Felek II/2.-es pont szerinti kritériumoknak megfelelő jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

A jegyzőkönyvben a Felek szükség esetén rögzítik azon helyreállítási, javítási kötelezettségeket, amelyek a Használót terhelik.

4. A Használó köteles bármely – megszűnés esetén vagy ellenőrzés során megállapított - helyreállítási kötelezettségének az erről készült jegyzőkönyvben megjelölt határidőben eleget tenni. Az elvégzett munkákat Tulajdonos szintén jegyzőkönyvezzve átveszi. Amennyiben a Használó a helyreállítási kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a Tulajdonos jogosult azt a használó költségére elvégezni.

Használó kötelezettséget vállal, hogy a hasznosításba vett vagyonnal rendeltetésszerűen gazdálkodik, az önkormányzati vagyon megóvását folyamatos karbantartással és állagvédelemmel biztosítja.

Amennyiben a Használó az ingatlan visszaadására vonatkozó kötelezettségét a Tulajdonos írásbeli felhívása ellenére sem teljesíti a felhívásban megjelölt póthatáridőben, úgy a Tulajdonos jogosult a használó költségére és kárveszélyére az ingatlant maga kiüríteni, az ingatlant lezárni, illetve saját céljaira birtokba venni.

### III. A szerződés időtartama

1. Tulajdonos használatba adja, Használó pedig általa ismert, megtekintett műszaki és esztétikai állapotban használatba veszi az I/1. pontban körülírt ingatlant, **2021. .... napjától 2036. .... napjáig** tartó, határozott időtartamra, amely a lejáratot követően további 5 évre meghosszabbítható, amennyiben Használó erre vonatkozó írásbeli címzett jognyilatkozatot tesz

három hónappal a jelen szerződés lejártát megelőzően, valamint igazolt, hogy a 2036. május 31. napjáig, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeket, és feltételeket maradéktalanul teljesítette, tehát az Nvtv. 11.§ (10) bekezdésében foglaltaknak megfelelt, amelyet Felek előzetesen elkészített, ellenőrzési jegyzőkönyvben rögzítettek. A szerződés meghosszabbítása esetén a jelen szerződés IV/1. pontjában meghatározott, a határozott idő lejáratának időpontjában hatályos Használati díj az irányadó a meghosszabbított időszak alatt azzal, hogy azt Tulajdonos valorizálni jogosult évente a KSH által közzétett infláció mértékével.

#### **IV. Használati díj és rezsiköltség**

1. Használó a használati jogviszony időtartama alatt az alábbi használati díjat köteles fizetni:

a. 90.000.-Ft+ÁFA/hó, azaz havonta kilencvenezer forint +ÁFA

Felek megállapodnak abban, hogy a használati díjat a használati jogviszony időtartama alatt a Tulajdonos minden év első napjától a KSH által az előző évre közzétett hivatalos inflációs rátával jogosult egyoldalúan, automatikusan megemelni.

2. A Használó vállalja, hogy a használati jogviszony fennállása alatt havonta, a számviteli szabályoknak megfelelő számla ellenében, a számlán szereplő fizetési határidőn belül az előző pontban meghatározott használati díjat megfizeti a Tulajdonosnak minden hónap 15. napjáig.

3. A sportcélú folyamatos hasznosítás érdekében és a jelen pontban meghatározott költségek Használó általi viselése mellett történik. Felek egyező akarattal rögzítik, hogy az ingatlannal és a sportcélú létesítményekkel kapcsolatos minden költséget, így különösen, de nem kizárólagosan – közüzemi költségeket, adókat, biztosítási és egyéb szolgáltatási vagy más díjakat, továbbá az állagmegóváshoz valamennyi karbantartási és helyreállítási költséget Használó köteles viselni. Felek kijelentik, hogy a rendeltetésszerű használat mellett bekövetkező szokásos amortizációért Használó nem felelős.

4. Használó az ingatlan használatával összefüggésben felmerülő közüzemi díjakat, ezen szerződés érvényességének időtartama alatt közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki, ennek érdekében közvetlenül köt szolgáltatási szerződést a szolgáltatóval. Azon költségeket, amelyek vonatkozásában a Használó önálló szerződést nem köt/köthet, a Tulajdonos számla ellenében hárítja a Használóra.

5. Használó vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

6. A Használó köteles a Tulajdonos írásbeli felszólítására az őt terhelő költségek megfizetését 5, azaz öt napon belül igazolni. Amennyiben a Használó ezen igazolási kötelezettségének nem tesz eleget vagy a költségek megfizetésével késedelembe esik, Tulajdonos jogosult a pályázatkor Használó által letétbe helyezett 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint pályázati óvadékból levonni azt. Ilyen esetben Tulajdonos köteles a levonásról írásban értesíteni Használót. Az óvadék az ingatlannal kapcsolatos használati díj, közüzemi díjfizetések, Használót terhelő helyreállítási költségek, költségmaradások és károk megfizetésére használható fel. A felhasznált óvadékot Használó, a Tulajdonos írásbeli felszólítására 15, azaz tizenöt napon belül köteles az eredeti összegre kiegészíteni. Amennyiben Használó az óvadékot az írásbeli felszólítás ellenére nem egészíti ki, Tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. A fel nem használt óvadékkal Felek a szerződés megszűnése esetén elszámolnak.



## V. Felek kötelezettségei

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos írásbeli felkérésére a Használó köteles tájékoztatást adni a sportlétesítmény hasznosításáról és annak a tapasztalatairól, valamint az ingatlan és a sportcélú létesítmények állapotáról. Amennyiben a Tulajdonos rendkívüli adatszolgáltatást kér a használatba adott területről, úgy a Használó azt köteles írásban 15 napon belül teljesíteni.
2. Használó köteles a sporttevékenységet és a sportcélú jelen szerződés 4. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelően folytatni és ezt Tulajdonos jogosult ellenőrizni. Használó köteles a Tulajdonos részére a 4. sz. mellékletben foglalt közfeladatokat megvalósító szolgáltatásokat ingyenesen biztosítani Használóval időben egyeztetett módon. Felek rögzítik, hogy a használati díj kifejezetten ezen közfeladatokat megvalósító szolgáltatások nyújtására is tekintettel került megállapításra Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pont alapján.
3. A Használó évente egy alkalommal, minden üzleti évet követő év-május 31. napjáig írásban beszámol a Tulajdonosnak az Ingatlan hasznosításával (üzemeltetés, fenntartás, hasznok szedése) kapcsolatos eseményekről és tényekről. A beszámolóban tartalmaznia kell az adott évi üzleti tervet és az annak megvalósításáról készült zárszámadást számviteli szabályoknak megfelelően. Amennyiben a Tulajdonos rendkívüli adatszolgáltatást kér a használatba adott területről, úgy a Használó azt köteles írásban 15 napon belül teljesíteni.  
Amennyiben a Használó tevékenysége nem felel meg a 4. sz. mellékletben foglaltaknak, a Tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetni.
4. Használó az Ingatlanban bármilyen átalakítást, változtatást, rendkívüli felújítást csak a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Felek félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy hatósági jogkörben kiadott engedélyek vagy hallgatólagos tudomás az írásbeli jelen pontban írt Tulajdonosi hozzájárulást nem pótolják. A Használó az esetleges beruházásai megtérítésére csak akkor tarthat igényt, ha erről Tulajdonossal előzetesen írásban megállapodott, és ha ehhez Tulajdonos írásban hozzájárult. A jogosulatlanul – Tulajdonosi hozzájárulás nélkül – végzett átalakítási munkák esetén a Használó a Tulajdonos felszólítására köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ugyanakkor amennyiben az eredeti állapot nem kerül helyreállításra, abban az esetben sem követelheti semmilyen jogcímen beruházásai ellenértékét vagy egyébként Tulajdonos esetleges gazdagodását.
5. A Használó tudomásul veszi, hogy a végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Használó általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen. Használó kijelenti, hogy jelen szerződés vagy Használó megszűnése esetén semmilyen követelése nem lehet a Használónak a végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenységgel összefüggésben és az idegen eszközön végzett beruházás a Tulajdonos tulajdonába kerül át. Amennyiben a jelen szerződés vagy a Használó bármely okból megszűnik, az idegen tulajdonon végzett beruházás az amortizációval csökkentett könyv szerinti nyilvántartási értéken térítésmentes eszközátadással a Tulajdonos tulajdonába kerül. Használó vállalja, hogy ezt oly módon teljesíti, hogy a Tulajdonosnak ne keletkezzen Áfa fizetési kötelezettsége. Használó tudomásul veszi, hogy idegen eszközön végzett értéknövelő beruházásának megtérítésére sem a szerződés időtartama alatt, sem annak megszűnését vagy a Használó megszűnését követően vagy a megszüntetésére irányuló eljárás során jogalap nélküli vagy más jogcímen igényt nem tarthat. Felek rögzítik, hogy a használati díj kifejezetten ezen kikötésre is tekintettel került megállapításra.

6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy szerződés jogviszony során keletkezett vitás kérdéseket bármelyik fél kezdeményezésére 15 napon belül megkísérlik egyeztető tárgyaláson rendezni. Ennek eredménytelenségét követően fordulhat bármelyik fél jogorvoslatért az illetékes hatósághoz.
7. A Tulajdonos szavatol, hogy az ingatlan megfelel a jelen szerződésben foglaltaknak, valamint 3. személynek nincs az ingatlanrészre vonatkozó olyan joga, amely a használót a rendeltetésszerű használatban korlátozza vagy megakadályozza.
8. Tulajdonos kiköti, hogy a Használó az ingatlant a rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően használhatja, harmadik személy használatába nem adhatja, kivéve az eseti, kivételes alkalmakat, rendezvényeket és az V./24. pont szerinti szolgálati lakást. Felek kijelentik, hogy Használó az ingatlan üzemeltetésére alvállalkozókat bevonhat. Használó az ingatlant a Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye nélkül meg nem terhelheti, át nem alakíthatja, de köteles saját költségére jó gazda módjára karbantartani.
9. Tulajdonos a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a Használó kötelezettségeinek teljesítését a tevékenység zavarása nélkül ellenőrizheti. A használó az ellenőrzést túrni köteles.
10. Elsősorban havária helyzetek elhárításának és az ellenőrzési jog biztosítása céljából a Használó köteles az ingatlan kulcsainak egy készletét a szerződéskötéssel egyidejűleg a tulajdonosnak lezárt borítékban átadni, illetve Tulajdonos jogosult azt magánál tartani.
11. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. §-ának (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintő szerződéseket a Megrendelőnél, a Megrendelő nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél vagy jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél.
12. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni. A felvilágosítás oly módon történhet, hogy az adatokat a honlapon vagy a hirdetményi lapban teszik közzé. A felvilágosítás megtagadása esetén, vagy ha a felvilágosítást kérő szerint a tájékoztatás nem kielégítő, a törvényességi felügyelet gyakorlására jogosult szerv eljárása kezdeményezhető.
13. Használó kijelenti, hogy a szerződés aláírásával hozzájárul a jelen szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jog és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 37. § (1) bekezdéseinek rendelkezései szerinti közzétételéhez.
14. A Tulajdonos indokolt esetben követelheti a rendeltetés- vagy szerződés ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését. Amennyiben az ilyen használat tovább folyik, vagy az abbahagyás követelése sem vezetne célra jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet a használótól.
15. Használó kötelezettsége az ingatlan használatával kapcsolatosan megállapított hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi, köztisztasági, környezetvédelmi, közbiztonsági) előírások

megtartása. Bármely, az ingatlannal kapcsolatos változást, annak szerkezeti állapotával kapcsolatos és/vagy bármely egyéb észrevételt, amely az előírásoknak nem felel meg vagy a személyi és/vagy vagyonsbiztonságot veszélyezteti Használó köteles haladéktalanul Tulajdonosnak jelezni.

16. Használó köteles biztosítani az élet és vagyonvédelemre, a munka- és tűzvédelemre vonatkozó szabályok maradéktalan betartását.
17. Amennyiben a Használó vagy az érdekkörébe tartozó személyek egyéb magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Tulajdonos köteles a Használót – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra írásban felszólítani. A felszólítást követően, a Tulajdonos a felmondás alapjául szolgáló magatartás folytatása vagy megisméltése esetén jogosult a szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani. Ilyen esetben a felmondást nem kell újabb előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A Tulajdonos a jelen szerződésben egyébként már meghatározottakon kívül akkor is jogosult azonnal hatállyal felmondani a szerződést, ha a Használó ellen jogerős végzéssel elrendelt felszámolási eljárás vagy csődeljárás indul.
18. A Használó köteles a folytatott tevékenységére és a saját ingóságaira, valamint az ingatlanra vonatkozóan vagyon- és személybiztosításokat megkötni. Használó köteles a biztosítás érvényességére vonatkozó igazolást évente egyszer tulajdonos részére megküldeni. Az Ingatlan biztosítás kedvezményezettje minden esetben a Tulajdonos kell legyen.
19. A Használó köteles biztosítani a létesítmény állagmegóvását, a napi karbantartást a saját költségére.
20. A Használó köteles a Tulajdonost értesíteni, ha a Tulajdonost terhelő munkálatok – amelyek kizárólagosan az épületek szerkezeti állékonyságát és használhatóságát veszélyeztető hibák kijavítása – szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Tulajdonos azokat elvégezze vagy elvégeztesse, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Használó a felelős.
21. A Tulajdonos köteles a tervezett munka megkezdése előtt a másik felet előzetesen és írásban a munkálatok megkezdése előtt kellő és elvárható időben értesíteni.
22. Az ingatlan külső karbantartása, valamint a bérlemény központi berendezései állandó, üzemképes állapotának biztosítása a Tulajdonos kötelezettsége. Központi berendezés meghatározása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 17. pontja alapján történik. Használó kijelenti, hogy az általa megtekintett ingatlan, illetve annak központi berendezései jelen állapotában üzemképesek és a használati célnak megfelelnek. Nem tartozik a központi berendezéshez, pl. a villanykörte, a neoncső, nyílászárók és semmilyen olyan dolog vagy tárgy, amelyet a Használó használ, és ebből fakadóan elromolhat, vagy rongálódhat. Ezen dolgok, tárgyak karbantartása, üzemképes állapotának biztosítása a Használó kötelezettsége.

Használó a jelen pontban meghatározott kötelezettségét: életveszélyt okozó vagy a bérlemény rendeltetésszerű használatát kizáró (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetén a műszakilag elérhető leggyorsabb intézkedéssel, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák javítása esetén a bérlemény karbantartásával vagy felújításával együttesen köteles teljesíteni.

23. Parkoló világítás és annak energia ellátása Használó hatáskörébe tartozik, költségeit is köteles viselni.
24. A Tulajdonos -a szerződés időtartamára- átruházza a Használóra az ingatlanon található gondnoki lakás hasznosításával járó jogokat és kötelezettségeket, azonban a gondnoki lakás a Használó kizárólag a Tulajdonos által a jelen szerződés szerint jóváhagyott módon hasznosíthatja. Jelen szerződést a Használó nem jogosult semmilyen módon átruházni, vagy abból eredő jogait engedményezni vagy megterhelni. Használó semmilyen követelést nem jogosult beszámítani Tulajdonossal szemben. A Használó semmilyen egyéb módon nem jogosult más harmadik személyeknek a gondnoki lakást használatba adni.
25. Felek kijelentik és Használó tudomásul veszi, hogy a gondnoki lakást a jelen szerződés aláírásával egy időben harmadik személy lakja. A Tulajdonos szavatolja, hogy a gondnoki lakás bérletére vonatkozó szerződést annak lejártát követően nem hosszabbítja meg, és ezt követően megteszi a szükséges intézkedést annak érdekében, hogy azt kiürítve, használó részére, a jelen szerződésben meghatározottak szerint átadja. Ennek esetleges elmaradása vagy késedelmes átadása esetén Használó ugyanakkor kártérítésre vagy más jogcímen igényérvényesítésre nem jogosult.
26. Tulajdonos szavatolja Használó kizárólagosságát az ingatlan hasznosítására, üzemeltetésére vonatkozóan kivéve, ha erről Felek közösen, írásban másként rendelkeznek. Használó tudomásul veszi, hogy semmilyen esetben nem jogosult csere ingatlanra.
27. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Tulajdonos írásban jelzi a Használó köteles együttműködni az Ingatlannal kapcsolatos bármely hazai, és európai uniós pályázaton való részvételben és annak megvalósításában. Amennyiben a Használó ezen együttműködési kötelezettségét megszegi Tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetni. Felek az esetleges látvány-csapatsport támogatások igényléséről és felhasználásáról külön megállapodást kötnek.

## **VI. Egyéb rendelkezések**

1. Vis major: Amennyiben az ingatlan vagy az ingatlan egy része megsemmisül vagy a jelen szerződés szerinti hasznosításra alkalmatlanná válik, illetve a hasznosítás egyik Félnek sem felróható külső okból (pl. járványhelyzet, természeti katasztrófa stb.) lehetetlenné válik vagy szünetel, az erről tudomást szerző Fél haladéktalanul köteles a másik Felet írásban értesíteni. Ilyen helyzetben Felek a IV/1. pontban meghatározott használati díj fizetéséről, illetve annak felfüggesztéséről írásban egyeztetnek.
2. Amennyiben bármelyik fél a szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan vagy jelentős mértékben megszegi, a másik felet megilleti az azonnali hatályú rendkívüli felmondás joga, ha írásbeli felszólításra- az általa megjelölt határidőn belül- szerződéses partnere a szerződésszegést teljes körűen nem orvosolja.
3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a Ptk., Nvtv., és a Civil Törvény, valamint a 2004. évi I. törvény (A sportról) rendelkezéseit kell alkalmazni.
4. A jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható. Nem minősül a szerződés módosításának az, ha az egyik szerződő fél nem él a szerződésben biztosított

valamely jogával, vagy a jogait a másik félre kedvezőbb módon gyakorolja. Az ilyen egyoldalú engedményekre a másik fél nem hivatkozhat.

5. Felek megállapodnak, hogy értesítési címként a jelen szerződésben rögzített cím/székhely a hatályos, az ellenkező írásbeli bejelentéséig és igazolásáig. A bejelentés elmulasztásából eredő felelősség a mulasztó felet terheli.
6. Használó, illetve Használó képviselője ezennel hozzájárul ahhoz, hogy a Tulajdonos a pályázatban, az ahhoz kapcsolódó okiratokban, valamint az e szerződésben foglalt, azonosító (személyes) adatait (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, állampolgárság, lakcím, postacím, személyi igazolvány száma [nem magyar állampolgár esetén: állampolgárság, útlevél száma], egyéb, a személyazonosság igazolására a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint alkalmas igazolvány száma) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az Önkormányzat vonatkozó rendelete szerint a jelen szerződéses jogviszony szerinti elszámolás biztosítása, a kötelezettségek és jogosultságok teljesítésének igazolása céljából, illetve kockázatelemzési és értékelési célokra nyilvántarthatja, feldolgozza és kezelje, valamint azokat az adóhatóság, az önkormányzat részére átadja.
7. A Felek az esetlegesen felmerülő jogvitánál kikötik a Nagykőrösi Járás Bíróság vagy hatáskörtől függően a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
8. Szerződést aláíró Felek kijelentik és szavatolnak, hogy rendelkeznek az általuk képviselt fél jóváhagyásával jelen szerződés megkötésére. Az önkormányzati tulajdonú sportcélú létesítmények hasznosítását célzó, ezen szerződés a szerződő felek képviselő, mint az általuk képviselt szerv szerződéskötési akaratával mindenben megegyezőt írják alá.

Nagykőrös, 2021. április .....

Mellékletek:

- 1.sz. melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv, fotódokumentáció
- 2.sz. melléklet: Vagyonelejtár
- 3.sz. melléklet: Ingatlan térképe
- 4.sz. melléklet: Sportcélú és egyéb tevékenységek folytatásának kritériumai, közfeladatokkal kapcsolatosan nyújtott szolgáltatások listája

.....  
Nagykőrös Város Önkormányzat  
Tulajdonos képviselőjében  
Dr. Czira Szabolcs  
polgármester

.....  
MozGo Nagykőrös Sportegyesület  
Használó képviselőjében  
Csipő Kristóf  
elnök

Jogi ellenjegyzés:

.....  
Nagykőrös Polgármesteri Hivatal  
dr. Nagy Lajos  
jegyző

#### **4. Számú Melléklet:**

- Közcélú sportfeladatok biztosítása
- Utánpótlás nevelése
- Szabadidő sport ismertetése és minél szélesebb körben való terjesztése