

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**201/2019.(XII.19.) számú**

**határozata**

**Nyíregyháza MJV Önkormányzata és a Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. közötti - a Technológiai Transzfer Központ üzemeltetésére vonatkozó - szerződés megkötésének jóváhagyásáról**

**A Közgyűlés**

az előterjesztést megtárgyalta és a Technológiai Transzfer Központ Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. részére történő üzemeltetésbe adásával – a határozat melléklete szerinti üzemeltetési szerződés alapján – egyetért.

**Felhatalmazza:** Dr. Kovács Ferenc polgármestert a határozat melléklete szerinti üzemeltetési szerződés megkötésére

**határidő:** 2019. december 31.

k.m.f.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester



  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek :**

1. A Közgyűlés tagjai
2. A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
3. Bartók Dávid - Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója

## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (képviselésében: Dr. Kovács Ferenc polgármester, törzsszám: 731762, adószám: 15731766-2-15, 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz.), mint üzemeltetésbe adó, a továbbiakban **Önkormányzat**,

másrészről, a **Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.** (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., adószám: 11493518-2-15, cégjegyzékszám: 15-09-064082, bankszámlaszám: 11744003-20625739, bankszámlát vezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt. Nyíregyháza) képviseli: Bartók Dávid ügyvezető igazgató, a továbbiakban, mint üzemeltető, a továbbiakban **Üzemeltető** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### 1. Preambulum

- 1.1. Felek megállapítják, hogy a TOP-6.3.1-15-NY1-2016-00001 számú Barnamezős területek rehabilitációja Nyíregyháza Tiszavasvári úti laktanyák tekintetében elnevezésű pályázati felhívás keretében 5 éves fenntartási kötelezettséggel felújításra került a volt parancsnoki épület melyet a jövőben az Önkormányzat Technológiai Transzfer Központként kívánja üzemeltetni.
- 1.2. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata üzemeltetési kötelezettséggel határozatlan időre, üzemeltetésbe adja Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló nyíregyházi 31653/15 hrsz. alatt nyilvántartott, 2 ha 3799 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlanon lévő 4400 Nyíregyháza Tiszavasvári út alatti „Kivett beépített terület (5 db egyéb épület és udvar) megnevezésű ingatlanból a Technológiai Transzfer Központ elnevezésű épületet, valamint annak felszerelési és berendezési tárgyait a megtekintéskori állapotban.
- 1.3. Szerződő felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdon jog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012.(XII.14.) önkormányzati rendelet előírásaira figyelemmel a megállapodás tárgyát képező vagyonelemek hatékony, gazdaságos és szakszerű üzemeltetése érdekében az alábbi megállapodást kötik:

### 2. A megállapodás tárgya, hatálya

- 2.1 Az Önkormányzat üzemeltetésbe adja, az Üzemeltető üzemeltetésbe veszi 2020.01.01. napjától kezdődően határozatlan időre a Nyíregyháza közigazgatási területén lévő, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló nyíregyházi 31653/15

hrsz. alatt nyilvántartott, 2 ha 3799 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlanon lévő 4400 Nyíregyháza Tiszavasvári út alatti „Kivett beépített terület (5 db egyéb épület és udvar) megnevezésű ingatlanból a Technológiai Transzfer Központ elnevezésű épületet, valamint annak minden létesítményével, tartozékával és a kapcsolódó tevékenységek végzését szolgáló egyéb vagyontárgyakkal együtt (továbbiakban vagyontárgyak).

2.2 Felek rögzítik, hogy a megállapodás tárgyát képező vagyontárgyak vonatkozásában a birtokbaadásra külön jegyzőkönyv felvétele mellett kerül sor 2019.12.30. napjáig.

### 3. Üzemeltető jogai és kötelezettségei

3.1. Az Üzemeltető az üzemeltetést a szükséges engedélyek birtokában kezdeni meg.

3.2. Üzemeltető köteles az átadott vagyontárgyak szakszerű, közegészségügyi előírásoknak megfelelő üzemeltetésére, karbantartására, a vonatkozó jogszabályok, hatósági és egyéb (műszaki, tűzvédelmi, munkavédelmi, műemlékvédelmi, környezetvédelmi, állományvédelmi stb.) előírások alapján, azok betartása mellett.

3.3. Üzemeltető a tevékenység ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket, továbbá a tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek meglétét az üzemeltetés teljes hatálya alatt biztosítani köteles.

3.4. Üzemeltető köteles a jelen megállapodásban meghatározott kötelezettségeit az elvárható szakszerűséggel teljesíteni, az üzemeltetés során a jó gazda gondosságával eljárni, a szükséges állagmegóvási, karbantartási munkákat, feladatokat időben és kellő szakszerűséggel elvégezni, elvégeztetni azzal, hogy a karbantartási feladatok az Üzemeltető üzleti tervében kerülnek meghatározásra.

3.5. Üzemeltető az igénybevett alvállalkozók/közvetített szolgáltatást teljesítők által végzett munkáért ugyanúgy felel, mintha azt saját maga végezte volna el.

3.6. Üzemeltető az üzemeltetés tárgyát képező ingó- és ingatlanvagyon őrzését, állag-, illetve vagyonvédelmét azok átvételétől kezdődően folyamatosan köteles biztosítani.

3.7. Üzemeltető köteles a vagyontárgyak működtetését szolgáló gépek és berendezések vonatkozásában az Önkormányzat által közölt karbantartási szerződések megkötésére 2020.01. 30 napjáig.

3.8. Üzemeltető a tevékenységi körébe tartozóan teljes körű felelősséggel tartozik a balesetvédelmi és munkavédelmi előírások betartásáért és betartatásáért.

3.9. Üzemeltető köteles teljesíteni az üzemeltetésében lévő vagyonnal kapcsolatos jogszabályban, illetve a jelen megállapodásban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, és elszámolási kötelezettségét.

- 3.10. Az Üzemeltető az üzemeltetésében lévő vagyont érintő lényeges változásokat, a lehető legrövidebb idő alatt köteles jelenteni az Önkormányzatnak.
- 3.11. Üzemeltető köteles minden évben az általa üzemeltetett vagyontárgyak üzemeltetéséről az éves beszámolója keretében a beszámolni.
- 3.12. Üzemeltető az ingatlanokat és az ingóságokat rendeltetésszerűen, az üzemeltetési megállapodásnak, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyona vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, üzemeltetni, szedni annak hasznait.
- 3.13. Üzemeltető az ingatlant, illetőleg ingó eszközöket albérletbe adás, bérbeadás, illetve alvállalkozó igénybevétele útján is jogosult hasznosítani.
- 3.14. Üzemeltető jogosult az üzemeltetett ingatlanok és ingóságok hasznait beszedni, és köteles az üzemeltetés költségeit viselni, kivéve a kimondottan a tulajdonosra háruló költségeket, terheket.
- 3.15. A vagyontárgyak tulajdonlásához kötődő adókat a tulajdonos Önkormányzat, az üzemeltetéshez kötődő adókat az Üzemeltető köteles megfizetni.
- 3.16. Üzemeltető jogosult az üzemeltetésében lévő ingatlanokat saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, és a megállapodás megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- 3.17. A folyamatos üzemeltetéséhez szükséges karbantartás, javítás az Üzemeltető feladata, amelybe beleértendő az építési, a gépészeti és az elektromos hálózat a mérőhelytől a csatlakozókig, valamint a technológiai berendezésekhez és az eszközökhöz kapcsolódó karbantartás. A költségek az Üzemeltetőt terhelik. A rendszeres karbantartás és javítás által Az Üzemeltető biztosítja a helyiségek és berendezéseinek a mindenkori jogszabályi, szabványügyi és üzemeltetési megfelelőségét  
Az ingatlan üzemeltetését biztosító karbantartási szerződések költsége az üzemeltetőt terhelik. Az üzemeltető által rendelkezésre bocsátott berendezések és eszközök karbantartása, javítása és felújítása az Üzemeltető feladata.

**A karbantartás:** a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakoként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

**A felújítás:** az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll. Nem minősül a tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenységnek. Nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától. A felújítás is a már állományban lévő tárgyi eszközökhöz kapcsolódik, azaz nem jár mennyiségi növekedéssel.

Az építési felújítási munkálatok elvégzése és költségei nem az Üzemeltetőt, hanem az Önkormányzatot terhelik. Az Önkormányzat az ingatlanokon jogosult az előző pont szerint szükséges felújítási munkálatokat, állagmegóvó, vagy fejlesztésre irányuló beruházásokat az Üzemeltetővel előzetesen egyeztetve akkor is elvégezni, ha ez részlegesen, és időlegesen korlátozza az üzemeltetőt az egyes ingatlanelemek rendeltetésszerű üzemeltetésében, szolgáltatásai nyújtásában, aránytalan terhet nem róva ezzel az Üzemeltetőre.

Az időközönként szükségessé váló rovarirtás költségei az Üzemeltetőt terhelik.

A rendeltetésszerű működéshez szükséges eszközök és készletek biztosításáról az Üzemeltetőnek kell gondoskodnia.

Az üzemeltetés során keletkező valamennyi (veszélyes és nem veszélyes) hulladék elszállításáról és ártalmatlanításáról saját költségén az Üzemeltetőnek kell gondoskodnia.

- 3.18. Üzemeltető éves üzleti tervében javaslatot terjeszt elő az Önkormányzat felé a vagyontárgyak fejlesztésére, felújítására, az állag és üzembiztonság megőrzése érdekében végrehajtandó beruházásokra.
- 3.19. Üzemeltető az üzemeltetéssel kapcsolatos alapkérdésekben az Önkormányzattal egyeztetni köteles.
- 3.20. Üzemeltető az üzemeltetéshez szükséges nem építmény jellegű, illetve építménnyel össze nem épített, Önkormányzattól tételesen átvett mozgatható tárgyi eszközöket elhasználódás, üzemképtelenség, gazdaságos üzemeltetésre, használatra való végleges alkalmatlanná válás esetén saját beruházása keretében és költségére köteles pótolni, és saját könyveiben nyilvántartani, amennyiben azok a további zavartalan üzemeltetéshez szükségesek.
- 3.21. Üzemeltető az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzemeltetésre átadott eszközök nyilvántartásával, leltározásával, selejtezésével kapcsolatban Nyíregyháza MJV Polgármesterének és Címzetes Főjegyzőjének ELO-110/1/2014. számú együttes utasítása szerint köteles eljárni.

3.22. Üzemeltető az üzemeltetéshez szükséges – az Önkormányzat által nem biztosított egyéb, nem építmény jellegű – tárgyi eszközöket saját költségére, és üzleti kockázatára szerzi be, és ezeket saját könyveiben tartja nyilván.

3.23. Felek rögzítik, hogy az ingatlan felújítására pályázati forrásból került sor, melyre tekintettel az Önkormányzat jelen megállapodás mellékleteként átadja az üzemeltető részére a pályázati felhívás, illetőleg a támogatási szerződés 1-1 másolati példányát. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a fenntartási időszak alatt az átadott itt említett dokumentumokban foglaltak szerint teljesíti az üzemeltetési kötelezettségeit.

#### **4. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei**

4.1. Az Önkormányzat az Üzemeltetőtől követelheti az üzemeltetésbe adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha az Üzemeltető a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Önkormányzat felhívása ellenére – tovább folytatja, az Önkormányzat kártérítést követelhet.

4.2. Az Önkormányzat, mint Üzemeltetésbe adó tulajdonos jogosult ellenőrizni az Üzemeltető kötelezettségeinek betartását, különösképpen a rendeltetészerű használat, a kezelésbe adott vagyon értékének megőrzése, műszaki állapot fenntartása tekintetében.

4.3. Az Önkormányzat, mint tulajdonos jogosult ellenőrizni az Üzemeltető működésének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján az üzemeltetésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon rendeltetészerű használatát.

4.4. Az Önkormányzat az átvett vagyontárgyak (épületek, építmények, eszközök) tekintetében jelen megállapodás aláírását követően haladéktalanul intézkedik olyan felelősségbiztosítás megkötéséről, ami az üzemeltetés során előforduló balesetekből eredő kártérítésekre fedezetet biztosít.

4.5. Az Önkormányzat, mint tulajdonos gondoskodik az átadott vagyontárgyak biztosításáról.

4.6. Az Önkormányzat a mindenkori költségvetési rendeletében üzemeltetési hozzájárulást biztosít az üzemeltető részére a Technológiai Transzfer Központ működtetésére.

#### **5. Ellátott tevékenység díjazása, számlázás**

5.1. Üzemeltető a jelen jogügylet tárgyát képező vagyontárgyak üzemeltetéséért 50.000,-Ft + Áfa/hó használati díjat fizet az Önkormányzat részére, mely használati díj havi összegéről számlát állít ki Üzemeltető részére. Az Önkormányzat által számlázott összeget a számlán feltüntetett fizetési határidőre, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11744003-15402006-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással

köteles az Üzemeltető teljesíteni. Késedelmes fizetés esetén a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű kamatot kell az üzemeltetőnek fizetnie. A fizetési felszólításban megjelölt póthatáridő – a felszólítás kézhezvételét követő 5 munkanap elmulasztása a szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

5.2. Az üzemeltetőt az általa fizetett használati díj mellett, díj terheli a helyiség fenntartásával, a tevékenység folytatásával kapcsolatosan felmerülő közüzemi költségek, melyeket az esedékesség időpontjában köteles az illetékes szolgáltató felé kiegyenlíteni. Üzemeltető köteles a közművek üzemeltetőivel saját nevére szóló közüzemi szerződést kötni.

## **6. A megállapodás megszűnése**

6.1. Jelen megállapodás bármely fél 30 napos felmondási idővel, írásban felmondhatja. Az üzemeltetés bármely okból való megszüntetése, illetve megszűnése elválaszthatatlanul az ingatlan használati jog megszüntetését is maga utána vonja 30 napos felmondási idő mellett.

6.2. Súlyos szerződésszegés esetén mindkét fél jogosult a szerződésszegés észlelését követő 30 napon belül a megállapodást felmondani. A súlyos szerződésszegés esetei a következők:

Önkormányzat részéről:

- Önkormányzat nem tesz eleget együttműködési kötelezettségének;
- Önkormányzat nem biztosítja a rendeltetésszerű használatot, korlátozza a használatban az Üzemeltetőt;

Üzemeltető részéről:

- Üzemeltető nem tesz eleget szolgáltatási, üzemeltetési, tisztántartási, karbantartási, javítási kötelezettségének;
- Üzemeltető nem tartja be (tartatja be) a vonatkozó jogszabályokat
- Üzemeltető nem tartja be a rendes gazdálkodás szabályait;

6.3. Az Önkormányzat jogosult jelen megállapodást azonnali hatállyal írásban felmondani, ha az Üzemeltető végelszámolási eljárást indít, vagy ellene a bíróság első fokon felszámolási vagy csődeljárást rendelt el.

6.4. A megállapodás megszűnése esetén az Üzemeltető köteles a teljes, részére átadott vagyont az eredeti, átvételkori állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

6.5. Amennyiben az Üzemeltető a vagyontárgyak visszaadására vonatkozó kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti, úgy az Önkormányzat jogosult az Üzemeltető költségére és kárveszélyére azt maga kiüríteni, lezárni illetve saját céljaira birtokba venni.

## 7. Egyebek

7.1. Jelen megállapodás kizárólag írásban, a felek közös megegyezésével módosítható.

7.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy jelen megállapodás tárgyát képező vagynon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a biztonságos üzemeltetést akadályozná.

7.3. Kapcsolattartók a jogviszonyban

Az Önkormányzat képviselőjében: Kovácsné Szatai Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

Az Üzemeltető képviselőjében: Bartók Dávid ügyvezető

7.4. Üzemeltető kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján átlátható szervezet.

7.5. Felek megállapodnak, hogy a megállapodásból adódó, vagy azzal kapcsolatosan felmerülő vitákat tárgyalásos úton rendezik. Esetleges jogvitájukra értékhatártól függően a Nyíregyházi Járásbíróság, illetve a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

7.6. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, valamint jelen megállapodás 1.3 pontjában hivatkozott jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2019. december hó 19.

  
Nyíregyháza MJV Önkormányzata  
képviselőjében  
Dr. Kovács Ferenc polgármester  
Önkormányzat



  
Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.  
képviselőjében  
Bartók Dávid ügyvezető  
Üzemeltető

Pénzügyileg ellenjegyezte:  
dátum: 2019 DEC. 19  
aláírás: 

Nyíregyházi Városfejlesztési és  
Ipari Park Nonprofit KFT.  
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.  
Adószám: 11493518-2-15  
Cégj.sz.: 15-09-064082

Jogilag ellenjegyezte:  
dátum: 2019 DEC. 19  
aláírás: 