



Ügyiratszám: CSU/ /2022
Ügyintéző: Tulok Anett

Terjedelem: 2 oldal
Mellékletek: használati szerződés

Előterjesztés a Kossuth u. 1. szám alatti ingatlan használatáról és fenntartási költségeinek viseléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzata egy korábbi ülésén az energia árak emelkedése okán áttekintette a tulajdonában álló épületek, intézmények energia költségekkel kapcsolatos kiadásait, így többek között a Kossuth u. 1. szám alatti ingatlant is.

A Kossuth u. 1. szám alatt működik a Csurgói Napsugár Szociális Intézmény és Csurgó Járási Család- és Gyermekjóléti Központ és Szolgálat (a továbbiakban: intézmények), melyeket a Csurgó Kistérségi Többcélú Társulás (a továbbiakban: Társulás) tart fenn.

Az intézmények által használt helyiségeket az Önkormányzati ingyenes használat keretében biztosítja a Társulás részére. Az erre vonatkozó szerződés lejárt, ezért feltétlenül szükséges annak megújítása. A kötendő új szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a Társulás a használatért díjat nem fizet, azonban a kapcsolódó üzemeltetési költségeket (víz, villany, gáz, hulladékelszállítás, biztosítás) az intézmények viselik.

Az épület fűtésére vonatkozó gázszerződés 2023.01.01-el, az áram szolgáltatóval kötött szerződés 2023.12.31-el jár le, mindkét esetben Csurgó Város Önkormányzata a szerződő fél, a számlák az Önkormányzat részére érkeznek.

A 2022.10.13-án tartott ülésén a Képviselő-testület döntött a társulás által fenntartott, csurgói székhelyű intézmények ingyenes helyiséghasználatáról azzal, hogy az intézmények viselik a fenntartási költségeket. Döntés született továbbá arról a kezdeményezésről, hogy az intézmények kössenek közvetlenül szerződést a szolgáltatókkal, a mérőórák kerüljenek átírásra és az átírás időpontjáig a Csurgó Város Önkormányzata nevére érkező, de az intézmények üzemeltetésével kapcsolatos számlák kerüljenek az intézmények részére továbbszámlázásra.

A fentiek alapján kezdeményeztük a Társulás előtt a végrehajtásához szükséges döntések meghozatalát. A Társulás a 2022.10.18-án tartott ülésén – Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntésétől eltérően- az intézmények fenntartójaként az alábbi döntést hozta 28/2022.(X.18.) CSKTT határozatával.

A 8840 Csurgó Kossuth u. 1. szám alatti ingatlan fenntartásával kapcsolatos számlák továbbra is Csurgó Város Önkormányzata nevére érkezzenek azzal, hogy a Kossuth u. 1. épületének fenntartásával kapcsolatos költségek arányos részét Csurgó Város Önkormányzata a Csurgói Napsugár Szociális Intézmény és Csurgó Járási Család- és Gyermekjóléti Központ és Szolgálat részére kiszámlázza.

A Társulás fenti döntése abban tér el Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntésétől, hogy a szolgáltatókkal továbbra is az Önkormányzat szerződik, a fenntartási költségek arányos részét pedig továbbszámlázás alapján az intézmények fizetik. Ez a megoldás azért is célszerű, mert az

ingatlanban található az intézményeken kívül két kiadó iroda helyiség is, melyek hasznosítására az Önkormányzat jogosult. Az irodákra vonatkozó rezsiköltségek pedig a helyiségek bérleti díjának meghatározása során kerülhetnek figyelembevételre (mindkét iroda bérletére a pályázat kiírás jelenleg aktuális).

A fentieknek megfelelően a melléklet szerinti megállapodás-tervezetet készítettük elő a Kossuth u. 1. szám alatti ingatlan ingyenes használatával és üzemeltetési költségeinek megosztásával kapcsolatban.

A tervezet előkészítése során az alábbi főbb tényezőket vettük figyelembe:

– Az épület tetőtere nincs használatban, a legtöbb helyiség üres, vagy csak raktárként funkcionál. Fent egyáltalán nincs fűtés, a kazán nem működik. Az Önkormányzat által bérbe adott irodahelyiségeket is ritkán, rövid időre használják a bérlők. Az intézmények tényleges tevékenysége a földszinten zajlik az alaprajzon jelöltek szerint, ezért az aránytalanságok elkerülése érdekében a költségmegosztás szempontjából a földszint, továbbá a két önkormányzati kiadó iroda került paramétereiben figyelembe vételre.

– A villamos energia költségek terület használat arányában kerültek felosztásra.

– A gázköltség felosztása légm³ arányos.

– A vízdíj megosztása létszámmal arányos.

Az Önkormányzat részére érkező számlák a fentiek alapján kerülnek arányosan megosztásra és továbbszámlázásra az intézmények felé.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csurgó Kossuth u. 1. szám alatti ingatlan használatára és üzemeltetési költségeinek megosztására vonatkozó használati szerződést az előterjesztés melléklete szerint jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Füstös János polgármester

Csurgó, 2022.11.07.



Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Csurgó Város Önkormányzata** (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., adószám: 15731632-2-14, törzskönyvi száma: 731630, képviseli: Füstös János polgármester) mint Tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

másrészről **Csurgó Kistérségi Többcélú Társulás** (székhelye: 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., adószám: 15571531-2-14, képviseli: Füstös János elnök, (a továbbiakban: **Társulás**)

és a Társulás által

fenntartott **Csurgói Napsugár Szociális Intézmény**, (székhelye: 8840 Csurgó, Kossuth utca 1., adószám: 15790116-1-14, képviseli: Vassné Huszics Bernadett intézményvezető)

és a **Csurgó Járási Család- és Gyermekjóléti Központ és Szolgálat** (székhelye: 8840 Csurgó, Kossuth utca 1., adószám: 16806733-1-14, képviseli: Buzásné Mester Bernadett intézményvezető) mint használó (a továbbiakban együtt: **Használó**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek egyezően adják elő, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonában áll a Csurgó, belterület 1248 hrsz-ú, természetben 8840 Csurgó, Kossuth utca 1. szám alatt található, 1654 m² nagyságú, kivett napközi otthon megnevezésű ingatlan, a továbbiakban: **Ingatlan**.

Felek rögzítik, hogy Tulajdonos az Ingatlan tekintetében tulajdonjogát az ingatlan tulajdoni lapjával igazolta.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanban az alábbi szervezetek/irodák találhatóak:

1. Csurgói Napsugár Szociális Intézmény
2. Csurgó Járási Család- és Gyermekjóléti Központ és Szolgálat
3. Iroda I.
4. Iroda II.

Az Iroda I. és Iroda II. kiadó helyiségek, amelyekre vonatkozóan a Tulajdonos jogosult külön helyiségbérelti szerződést kötni.

3./ A Felek ezennel egymással megállapodást írnak alá az Ingatlan használata és üzemeltetési költségeinek a Használók közötti megosztására és elszámolására vonatkozó együttműködés kialakítása érdekében.

4./ Tulajdonos a Társulás által fenntartott Használó részére **határozatlan időtartamra** használatot engedélyez az Ingatlan 1. sz. melléklet szerinti alaprajzon foglalt helyiségekre (a továbbiakban: Ingatlanrész) a Használó alapító okiratában foglalt feladatok ellátása céljából, de legfeljebb a feladat ellátás időtartamára. A Használó használati jogánál fogva jogosult az Ingatlanrész helyiségeit kizárólagosan használni és hasznosítani.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a használatra **ingyenesen** kerül sor, a Használó a használatért díjat nem fizet, azonban az Ingatlanrész **üzemeltetésével járó terheket arányosan** (üzemeltetési hozzájárulás) a **Használó viseli** a jelen megállapodásban rögzítettek szerint.

6./ A Felek rögzítik, hogy az üzemeltetési költségek közé tartoznak a közüzemi szolgáltatások díjai (víz, villany, gáz), a szilárd hulladék elszállításával és az ingatlan biztosításával kapcsolatos költségek.

7./ A Tulajdonos a jelen megállapodásban rögzített feltételek szerint biztosítja a Használók által kizárólagosan használt helyiségek használatával (világítás, fűtés, vízszolgáltatás, hulladékszállítás, biztosítás) kapcsolatos feladatok ellátását, a továbbiakban: üzemeltetési feladatok.

Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrész takarítására a Használók külön megállapodást kötnek az általuk választott szolgáltatóval.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész karbantartási, javítási és állagmegóvó munkáinak elvégzését a Használó egyedi megrendelése alapján a Csurgói Városgazdálkodási Kft. biztosítja.

8./ Az Ingatlan üzemeltetési feladatai ellátásához szükséges szerződéseket (kivéve takarítás, karbantartás, javítás és állagmegóvás) a Tulajdonos köti meg a szolgáltatókkal, a kapcsolódó díjakat, költségeket a Tulajdonos egyenlíti ki a szolgáltatók felé.

A Használó kötelessége az őt terhelő, a Tulajdonos által megelőlegezett üzemeltetési hozzájárulásnak a jelen megállapodásban szabályozott módon történő megfizetése a Tulajdonos felé.

A Tulajdonos részéről a Használók által fizetendő üzemeltetési hozzájárulás továbbszámlázása a jelen megállapodásban rögzítettek szerint történik.

9./ A jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező, az ingatlanról készült alaprajz tartalmazza a 2. pontban rögzített szervezetek által kizárólagosan, valamint a közösen használt helyiségek megjelölését és megosztását az általuk használt helyiségek/helyiségrészek területének pontos feltüntetésével.

A jelen megállapodás 2. számú melléklete tartalmazza a Használók által megfizetendő üzemeltetési költségek körét és megosztását. A beérkező számlákon szereplő költségek megosztása a 2. számú mellékletben rögzítettek alapján történik.

10./ A Használó az épületen felújítási, beruházási munkálatokat a Tulajdonos hozzájárulása alapján végezhet. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a Használó által végzett beruházások, felújítások tulajdoni igényt nem keletkeztetnek.

11./ Felek megállapodnak abban, hogy Használó gondoskodik az Ingatlan hatályos jogszabályoknak megfelelő üzemeltetéséről, a jogszerű működéshez szükséges dokumentumok, engedélyek, tanúsítványok beszerzéséről, aktualizálásáról, továbbá az ingatlanrész fő részeinek (különösen burkolatok, nyílászárók, egyéb berendezések) karbantartásáról, a központi berendezések (fűtési rendszer, elektromos és egyéb vezetékek) állandó üzemképes állapotban tartásáról.

12./ Felek megállapodnak abban, hogy Használó a használatot más, harmadik személynek át nem engedheti, a használat során köteles az Ingatlan esetleges berendezési- és felszerelési tárgyait rendeltetésszerűen használni, tartózkodni minden olyan magatartástól, mely az ingatlan, illetve a berendezési és felszerelési tárgyak állapotát rongálná.

13./ A Használó által megfizetendő üzemeltetési költségek továbbszámlázása és teljesítése:

A Felek megállapodnak, hogy Tulajdonos a Társulás 28/2022. (X.18.) CSKTT határozata alapján a 2022.10.18. napját követő teljesítési időszakra vonatkozó üzemeltetési költségeket számlázhatja tovább a Használó részére az alábbiak szerint:

A Tulajdonos a számlát az alapjául szolgáló dokumentumokkal együtt, a tárgyidőszaki számla kézhezvételét követő 8 napon belül megküldi a Használó részére.

A Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajdonos által számlázott, valamint továbbszámlázott üzemeltetési költségteleket a számla beérkezésétől számított 30 napon belül átutalással megfizeti a Tulajdonos 11743088-15398518 számú számlájára.

14./ A Felek megállapodnak abban, hogy a Használó érdekkörében felmerült, vagy a foglalkoztatottai, ellátottai által okozott hibák javításának költségét a Használó viseli.

15./ A jelen megállapodás aláírása napján lép hatályba, amennyiben a Felek a megállapodást nem azonos napon írják alá, úgy az a későbbi aláírás napján lép hatályba azzal, hogy az üzemeltetésre, fizetési kötelezettségekre vonatkozó rendelkezések 2022.10.18-i hatállyal lépnek érvénybe.

16./ A megállapodás határozatlan időtartamra szól, mindennemű módosítása kizárólag írásban történhet.

17./ Jelen megállapodás azonnali hatállyal történő felmondására írásban, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén kerülhet sor.

18./ A Tulajdonos azonnali hatállyal jogosult jelen használati szerződést felmondani, és az ezzel kapcsolatos kára megtérítését a Használótól igényelni, amennyiben:

- Használó a Tulajdonos írásos hozzájárulása nélkül az Ingatlanrészt ingyenesen, illetve visszatérően harmadik személynek bérbe, illetve használatba adta,
- Használó az üzemeltetéssel kapcsolatos költségeket az esedékesség időpontjáig részben vagy egészben nem fizette meg és a Tulajdonos írásbeli felszólítás ellenére az általa biztosított határidőre sem fizeti meg, vagy
- az Ingatlanrészt Használó az alapító okiratában rögzített céljától eltérően használja.

19./ Jelen megállapodás rendes felmondására írásban, a Felek egyoldalú, indokolás nélküli nyilatkozatával, legalább 6 hónap felmondási idővel, a hónap utolsó napjával kerülhet sor.

20./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó előírásai, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései az irányadóak.

21./ A Felek kijelentik, hogy közöttük az ingatlan üzemeltetése során felmerült vitás kérdéseket megkísérlik egymás közötti tárgyalás útján, egyezséggel rendezni. A tárgyalások sikertelensége esetén a Felek a jogvita rendezésére hatáskörtől függően a Nagyatádi Járás Bíróság illetve a Kaposvári Törvényszék illetékességét kötik ki.

22./ Felek rögzítik, hogy Tulajdonos magyar helyi önkormányzat, Használó Magyarországon bejegyzett költségvetési szerv, akiknek szerződéskötési képessége jogszabályba nem ütközik. Tulajdonos kijelenti, hogy a megállapodás részéről történő megkötésére és polgármester általi aláírására a .../2022. (... ..) KT. határozat szerinti felhatalmazás alapján kerül sor. A Társulás elnöke részére a felhatalmazást a .../2022. (... ..) határozat adta meg.

23./ Felek kijelentik, hogy a szerződés kifejezett szándékuknak és akaratuknak megfelel. Felek kijelentik, hogy a szerződésbe foglalt jogügylet valós gazdasági eseményen alapul, jognyilatkozataik valóságtartamáért felelősséget vállalnak. Felek jelen 3 oldalból és 4 példányban készült szerződést gondos elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt aláírásukkal látták el egyúttal kijelentik, hogy a szerződés 1-1 példányát átvették.

A megállapodás elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. és a 2. sz. melléklet.

Csurgó 2022.....

**Csurgó Város Önkormányzata
Tulajdonos
képv: Füstös János polgármester**

**Csurgó Kistérségi Többcélú Társulás
Társulás
képv: Füstös János elnök**

**Csurgói Napsugár Szociális Intézmény
Használó
képv.: Vassné Huszics Bernadett
intézményvezető**

**Csurgó Járási Család- és Gyermekjóléti
Központ és Szolgálat
Használó
képv.: Buzásné Mester Bernadett
intézményvezető**

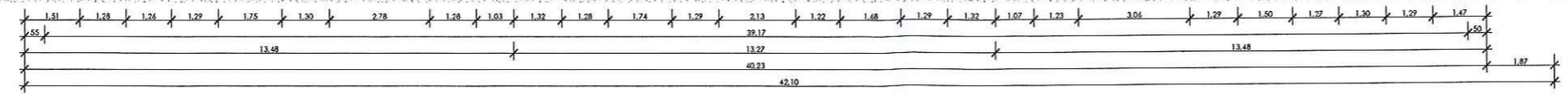
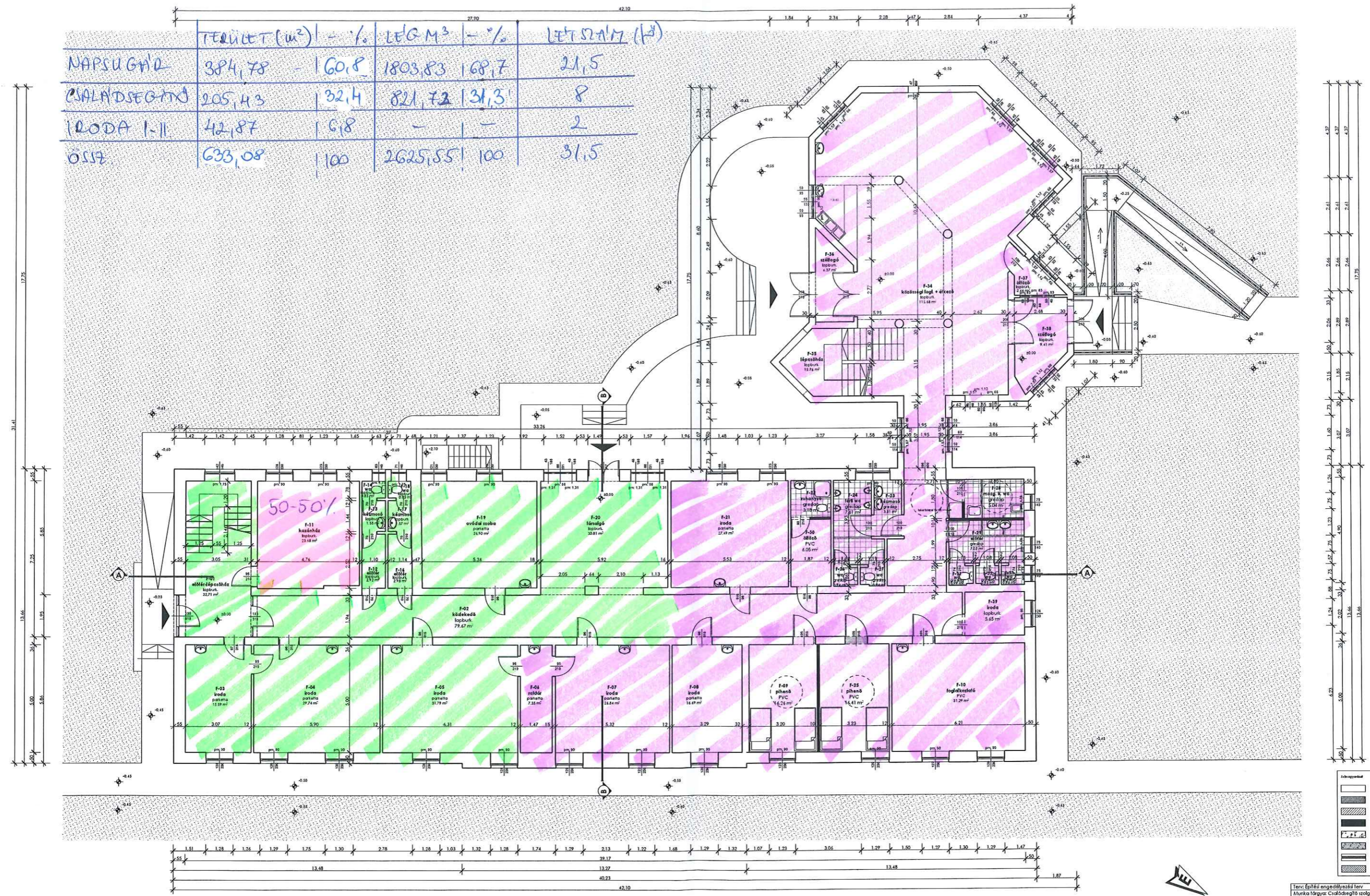
Ellenjegyzte:

**Csenei Áron
közgazdasági irodavezető**

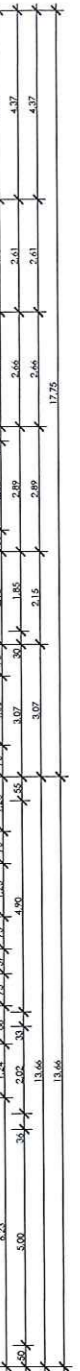
**Lantos Sándor
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző**



	TERÜLET (m ²)	%	LEGM ³	%	LET SZÁM (H)
NAPSUGÁR	384,78	160,8	1803,83	168,7	21,5
CSALÁDSEGÍTŐ	205,43	32,4	821,72	31,3	8
RODA 1-11	42,87	6,8	-	-	2
ÖSSZE	633,08	100	2625,55	100	31,5

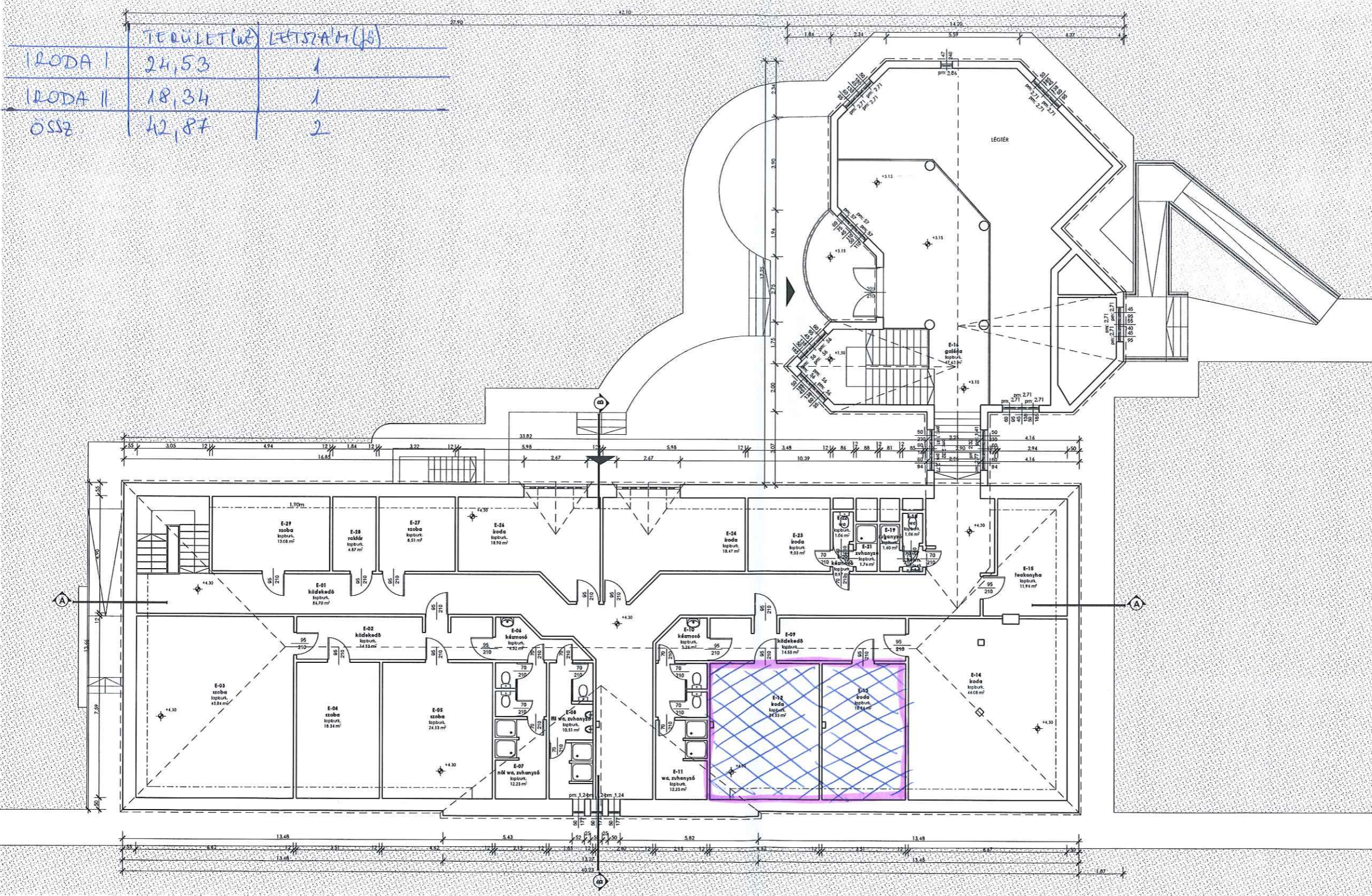


FÖLDSZINT ALAPRAJZ M 1:100

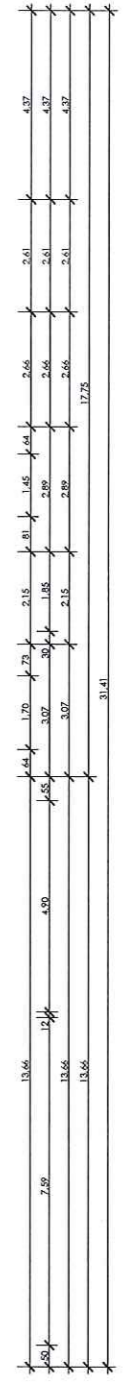


Félszintek	
[Symbol]	Víznyálcai csatlakozás
[Symbol]	Belső csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás
[Symbol]	Árnyékos csatlakozás

Tervező: Építési engedélyezési terv
 Alanya: Császáregyőz utca 1. sz. 12. sz. épület
 Építész: Csurgó Kálmáné Többszörös Tervezői
 Csurgó, Széchenyi tér 2.
É-02 Terv lefolytatás Földszint alaprajz
 Lépték: 1:100
 Tervező: Tóth Sándor, Zoltán, Mária I. u. 130.
 Dátum: 2010. augusztus
 Tervezői engedélyszám: É/2 14-0331/13 Tel: +36-30/350-1910



	TERÜLET (m ²)	LETSZÁM (db)
I. LODA I	24,53	1
I. LODA II	18,34	1
ÖSSZE	42,87	2



Írásjel	Leírás
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag
[Symbol]	Építési anyag

TETŐTÉR ALAPRAJZ M 1:100

Tervező: Építési és építészeti tervezési iroda
 Munka helye: Csurgó, Kossuth L. u. 1. Hsz: 1248
 Építési hely: Csurgó, Kossuth L. u. 1. Hsz: 1248
 Építési hely: Csurgó, Kossuth L. u. 1. Hsz: 1248
 Csurgó, Széchenyi tér 2.
 Tervező: Tóth Sándor, Zoltán, Mátys I. u. 130.
 Tervezői névjegyazonosító: E/2 14-0331/13 Tel: +36-30/350-19-01



Üzemeltetéssel érintett épület adatai:

Épület címe:	8840 Csurgó, Kossuth u. 1.
Épület helyrajzi száma:	1248
Épület légköbmétere:	2 625,55 m ³
Csurgói Napsugár Szociális Intézmény	1 803,83 m ³
Csurgói Járási Család- és Gyermekejóléti Központ és Szolgálat	821,72 m ³
Iroda I.-II.	0,00 m ³
Épületben elhelyezett létszám:	31,50 fő
Csurgói Napsugár Szociális Intézmény	21,50 fő
Csurgói Járási Család- és Gyermekejóléti Központ és Szolgálat	8,00 fő
Iroda I.-II.	2 fő
Épület alapterülete	633,08 nm
Csurgói Napsugár Szociális Intézmény	384,78 nm
Csurgói Járási Család- és Gyermekejóléti Központ és Szolgálat	205,43 nm
Iroda I.-II.	43 nm

1., **GÁZ**

Légköbméter alapú költségmegosztás

Épület légköbmétere:	2625,55 m ³	
Napsugár Szoc. Int. által használt irodaterület: 1803,83 m ³		68,70%
Családsegítő által használt irodaterület: 821,72 m ³		31,30%

2., **VÍZ**

Létszám alapú költségmegosztás

Épületben elhelyezett létszám:	31,5 fő	
Napsugár Szoc. Intézményben elhelyezett létszám: 21,5 fő		68,25%
Családsegítőben elhelyezett létszám: 8 fő		25,40%
Irodákban elhelyezett létszám: 2 fő		6,35%

3., **ÁRAM**

Terület alapú megosztás

Napsugár Szoc. Int. által használt irodaterület: 384,78 nm		60,80%
Családsegítő által használt irodaterület: 205,43 nm		32,40%
Irodák által használt terület: 42,87 nm		6,80%

4., **Hulladékiszállítás**

Fogyasztási hely alapján beazonosítható (edény helye szerint)

5., **Biztosítás**

Terület alapú megosztás (3. pont szerint)

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and is mostly centered on the page.

