

3. előterjesztés

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. november 21-i nyilvános ülésére
a Pro-Team Rehabilitációs Közhasznú Társaság ingatlanhasználati kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 102/2024.(VI.27.) Öh. határozatával elfogadta a Csávoly, belterület 508 hrsz-ú, természetben a 6448 Csávoly, Arany János utca 55. számú ingatlanon található épületet a „Pro-Team” Rehabilitációs Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: „Pro-Team” Nonprofit Kft., képviseli: Varga József Imre ügyvezető, székhely: 4400 Nyíregyháza, Lujza utca 4., cégjegyzékszám: 15 09 074426, adószám: 22305004-2-15) használatába adását határozatlan időre és a határozat mellékletét képező Használatba adási szerződést is jóváhagyta a jelenleg hatályos és érvényes szerződés megszüntetésével egyidejűleg.

Használatba vevő 2024. augusztus 5. napján megkereste a Használatba adó önkormányzatot azzal, hogy a **Képviselő-testület által elfogadott** Használatba adási szerződés 4.11. pontja *„Felek megállapodnak, hogy a Használatba adó engedélyével elvégzett felújítási, karbantartási munkák általi értéknövelő beruházásokat Használatba adó aktiválja saját könyveiben a Használatba vevő által átadott számlamások alapján, s így ezen beruházás a Bérleményből nem eltávolítható, nem leszerelhető, a használatért cserében.”* aláírást megelőzően módosításra kerüljön a következőre:

„A Használatba adó engedélyével az ingatlanon végzett értéknövelő beruházást a Használatba vevő tartja nyilván, amelyet 5 év eltelté után az eltelt használatra való tekintettel átadja Használatba adó részére. A használat 5 éven belül Használatba adó miatt történő megszűnés esetén az értéknövelő beruházás értékével időarányos módon elszámolnak egymással.”

A hivatal álláspontja az alábbi:

*„Felek megállapodnak, hogy a Használatba adó engedélyével elvégzett felújítási, karbantartási munkák általi értéknövelő beruházásokat Használatba vevő aktiválja saját könyveiben a **beruházási számlák** alapján, s így ezen beruházás a Bérleményből nem eltávolítható, nem leszerelhető, a használatért cserében. A Használatba adó a beruházást térítés nélkül átveszi a Használatba vevőtől az utóbbinak az idegen ingatlanon végzett beruházását követő 5 év elteltével. A térítés nélküli átadás további szabályait a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény szabályozza.”*

A felek közt a szerződéses szöveg miatt írásos egyeztetésre került sor, melynek eredményeképpen a Használatba vevő a hivatal javaslatát elfogadta.

Tekintettel a fentiekre, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a természetben Csávoly, Arany János utca 55. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő épület Használatba adási szerződése módosítását a fentiek szerint hagyja jóvá.

Határozati javaslat:

Csávoly, Arany János utca 55. számú épület használatba adási szerződése

- 1.) Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Csávoly, belterület 508 hrsz-ú, természetben a 6448 Csávoly, Arany János utca 55. számú ingatlanon található épületet a „Pro-Team” Rehabilitációs Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: „Pro-Team” Nonprofit Kft., képviseli: Varga József Imre ügyvezető, székhely: 4400 Nyíregyháza, Lujza utca 4., cégjegyzékszám: 15 09 074426, adószám: 22305004-2-15) a határozat mellékletét képező Használatba adási szerződés 4.11. alpontját a következőkben módosítja:


*„Felek megállapodnak, hogy a Használatba adó engedélyével elvégzett felújítási, karbantartási munkák általi értéknövelő beruházásokat Használatba vevő aktiválja saját könyveiben a **beruházási számlák** alapján, s így ezen beruházás a Bérleményből nem eltávolítható, nem leszerelhető, a használatért cserében. A Használatba adó a beruházást **térítés nélkül átveszi a Használatba vevőtől az utóbbinak az idegen ingatlanon végzett beruházását követő 5 év elteltével. A térítés nélküli átadás további szabályait a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény szabályozza.**”*

- 2.) A Képviselő-testület a fenti módosítással egységes szerkezetű Használatba adási szerződést a melléklet szerint jóváhagyja és ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület 102/2024.(VI.27.) Öh. határozatát hatályon kívül helyezi.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ehhez szükséges intézkedések megtételére, az ehhez szükséges okiratok aláírására.

Felelős: Csala Józsefné polgármester

Határidő: 2024. december 1.

Csávoly, 2024. november 11.


Csala Józsefné
polgármester

HASZNÁLTBA ADÁSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Csávoly Községi Önkormányzat** képviseli: **Csala Józsefné Polgármester**, székhely: 6448 Csávoly, Arany János u 39., adószám: 15724351-1-03, (elérhetőség: tel.: +36/79/352-160, email: polgarmester@csavoly.hu,) mint **Használatba adó**, másrészről **„Pro-Team” Rehabilitációs Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: „Pro-Team” Nonprofit Kft.) képviseli: **Varga József Imre ügyvezető**, székhely: 4400 Nyíregyháza, Lujza utca 4., cégjegyzékszám: 15 09 074426, adószám: 22305004-2-15, (elérhetőség: tel.: email:) mint **Használatba vevő** (továbbiakban együttesen: szerződő Felek) között az alulírott helyen, időpontban és feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya:

A Használatba adó bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező, Csávoly belterület 508 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar és egyéb épület megnevezésű belterületi ingatlan – amely a valóságban **6448 Csávoly, Arany J. u. 55.** szám alatt található, és amelynek területe az ingatlan nyilvántartás szerint 1717 m2 alapterületű külön bejáratú épületét (a továbbiakban: **Bérlemény**) megváltozott munkavégző képességűek foglalkoztatása céljából.

2. A használatba adási időszak:

A szerződő felek az használatba adási szerződést **határozatlan időtartamra** kötik meg, a szerződés 30 napos felmondási határidővel bármely fél részéről megszüntethető.

3. A használatba adási díj feltételei:

3.1. A bérleményért a Használatba adó a foglalkoztatottak körére tekintettel bérleti díjat nem állapít meg.

4. Szerződő felek jogai és kötelezettségei

- 4.1. Használatba vevő a bérleményt a kizárólag a tevékenységi köre és hatályos és érvényes engedélyei birtokában és alapján tevékenység köre szerinti tevékenység céljára használhatja.
- 4.2. A Használatba vevő a használat során viseli a bérlemény karbantartásának, üzemeltetésének, az üzemeltetés körébe eső valamennyi (így pl. tűzvédelmi stb. szabályzat, felülvizsgálat, adó- és egyéb terhelések) költségét. Ennek érdekében Használatba adó igény szerint hozzájárul a Használatba adási szerződés aláírását követő 60 napon belül a fogyasztói szerződések (villamosenergia, ivóvíz) Használatba vevő nevére történő átíratásához a közműveknél.
- 4.3. Használatba vevő a Használatba adási jogviszony időtartama alatt vállalja, hogy a Bérlemény állagmegóvási, karbantartási munkálatokat végez.
- 4.4. Használatba vevő a bérleményen átalakítási, korszerűsítési stb. munkálatokat csak a Használatba adó engedélyével, végezhet, az ezzel kapcsolatos költségek Használatba vevőt terhelik.
- 4.5. Használatba vevő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja, annak állagát és állapotát a jó gazda gondosságával megőrzi és a bérleményt a Használatba adási jogviszony megszűnésekor a normál elhasználódás figyelembevételével kialakult állapotban köteles visszaadni. Használatba vevő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 4.6. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozó olyan joga, amely Használatba vevőt használatában korlátozza, vagy megakadályozza, továbbá olyan hatósági vagy egyéb előírás, amely a bérlemény állagát, állapotát vagy lényegesen tulajdonságait megváltoztatná, vagy Használatba vevőt annak megváltoztatására kötelezné.

- 4.7. Használatba adó az udvarrész használati jogát fenntartja, a bejáró részt szabadon hagyva, rendben tartja az udvart és környezetét, valamint a Bérlemény előtti közterületet a közútig tisztántartja, fűvet nyírja.
- 4.8. Használatba adó jogosult a rendeltetésszerű, szerződésszerű használatot a Használatba vevő zavarása nélkül ellenőrizni, melynek gyakoriságát, indokoltságát saját hatáskörben jogosult eldönteni. A Bérlemény használatát Használatba adó írásos engedélye nélkül mással meg nem osztja, bérletbe tovább nem adja, a Használatba adási jogot másra át nem ruhazza.
- 4.9. Használatba adó a bérlemény Használatba vevő részére történő birtokba visszaadását megelőzően, a Használatba vevő engedélyével jogosult minden olyan tartozékot, alkatrészt stb. leszerelni és elvinni, amelyet ő szerelt fel, és melynek a bérleményről való eltávolítása annak állagát és használhatóságát nem érinti. Ennek elmulasztása a Használatba adónak a kártérítési igényét keletkezteti az engedély nélküli leszerelés, eltávolítás időpontjától.
- 4.10. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Használatba adó a Használatba adási jogviszony fennállása alatt gondoskodik érvényes ingatlanbiztosítás fenntartásáról.
- 4.11. Felek megállapodnak, hogy a Használatba adó engedélyével elvégzett felújítási, karbantartási munkák általi értéknövelő beruházásokat Használatba vevő aktiválja saját könyveiben a beruházási számlák alapján, s így ezen beruházás a Bérleményből nem eltávolítható, nem leszerelhető, a használatért cserében. A Használatba adó a beruházást térítés nélkül átveszi a Használatba vevőtől az utóbbinak az idegen ingatlanon végzett beruházását követő 5 év elteltével. A térítés nélküli átadás további szabályait a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény szabályozza.

5. A szerződés megszűnése

- 5.1. A felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik 30 napos felmondási idővel.
- 5.2. A bérleményt Használatba vevő tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Használatba adónak visszaszolgáltatni.

A Használatba adási jogviszony megszüntetésére egyébként a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései alkalmazandók.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak, amelyeket magukra nézve kötelező érvénnyel elfogadják. A Használatba adási jogviszonyból eredő viták eldöntésére a jogszabályok szerint hatáskörrel rendelkező Bajai Járásbíróság jár el.

Jelen szerződés 4 mindenben megegyező példányban készült.

Jelen Használatba adási szerződést a szerződőd felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Csávoly, 2024.hónap óraperc

.....
„Pro-Team” Nonprofit Kft.
Használatba vevő

.....
Csávoly Községi Önkormányzat
Használatba adó

A kötelezettségvállalás pénzügyi ellenjegyzése.
Csávoly, 2024.hónap óraperc

Péter Mónika
pénzügyi ellenjegyző

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a/2024. (XI.21.) Öh. határozatával jóváhagyta.

Csávoly, 2024.

dr. Gyenes Gabriella
jegyző

