**VAGYONKEZELÉSI szerződés**

amely létrejött egyrészről

**Cegléd Város Önkormányzata**

székhelye: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

képviseli: Dr. Csáky András polgármester, jogi ellenjegyző Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző, pénzügyi ellenjegyző: Sipos Nikoletta pénzügyi irodavezető

törzsszáma: 731234

adóigazgatási azonosító száma: 15731230-2-13

Számlavezető pénzintézet és számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11742025-15731230

KSH statisztikai számjele: 15731230-8411-321-13

mint Átadó (a továbbiakban: **Önkormányzat**), valamint a

**Cegléd – Nagytemplomi Református Egyházközség**

adószám: 19829623-1-13

székhely: 2700 Cegléd, Iskola u. 1.  
képviselő: Hánka Levente lelkipásztor

mint átvevő (a továbbiakban: **Átvevő**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

**ELŐZMÉNYEK**

A Cegléd – Nagytemplomi Református Egyházközség 2024. szeptember 1-től a Gobbi Hilda Színjátszó Alapítvány (2737 Ceglédbercel, Ifjúság u. 4.) fenntartásában működő Patkós Irma Művészeti Iskola, Gimnázium, Szakgimnázium, és AMI (a továbbiakban: PIMI) fenntartását átvette, a Pest Vármegyei Kormányhivatal a PE/050/00399/2024. számú működési engedélyt erre vonatkozóan kiadta.

Átvevő kérésére Átadó a 414/2022. (XII.15.) Ök. határozatában döntött arról, hogy a tulajdonában lévő, 2700 Cegléd, Kossuth tér 10. szám alatti Pince Színház helyiségcsoport vagyonkezelési jogát kizárólag oktatási feladatok folyamatos biztosítása céljából ingyenesen átadja Átvevő részére, amennyiben a fenntartásába kerül a PIMI. A helyiségcsoport 2022. október 7-ei keltezésű megállapodás alapján a PIMI ingyenes használatában volt.

Átvevő a PIMI fenntartójaként a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 4.§ 14.a. g) (gimnáziumi nevelés-oktatás), h) (szakgimnáziumi nevelés-oktatás) és o) (alapfokú művészetoktatás) pont szerinti feladatokat is ellátja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény ( a továbbiakban: Nvt.) 11. § (1), (3) bekezdései alapján a felek között a vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel jön létre. A nemzeti vagyon tekintetében vagyonkezelési szerződés az Nvt. 3. § (1) bekezdés 19. pont c) alpontjában felsorolt személlyel köthető, és a vagyonkezelői jog kizárólag általa gyakorolható. A vagyonkezelési szerződés versenyeztetés nélkül köthető.

Az Nvt. 3.§ (1) bekezdés 19. c) alpontja alapján vagyonkezelő, a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében, az egyházi jogi személy a tevékenysége ellátásához szükséges nemzeti vagyon tekintetében.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mötv.) 108. §-a kimondja: „108. § (1) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

A fentiek alapján a Felek jelen vagyonkezelési szerződésben a szerződés tárgyát képező vagyonelem vagyonkezelői joga gyakorlásának szabályait az alábbiak szerint állapítják meg:

1. **A szerződés tárgya**
2. Átadó határozatlan időre ingyenesen vagyonkezelésbe adja, az Átvevő pedig vagyonkezelésbe veszi a Cegléd belterület 43 hrsz-ú, természetben a 2700 Cegléd, Kossuth tér 10. szám alatt található, kivett áruház megnevezésű, összesen 1208 m2 alapterületű, 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanából a pinceszinti helyiségcsoportot és a hozzá tartozó földszinti kiszolgáló helyiségcsoportot a jelen szerződés 1.A. mellékletében felsorolt, összesen 349,62 m2 alapterületű helyiségekkel. Az átadás célja a művészeti nevelés folyamatosságának biztosítása.
3. Átadó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Átvevő javára az 1. pontban megjelölt, Cegléd belterület 43 hrsz-ú ingatlanból az 1., 1.A. és 2. mellékletekben meghatározott, összesen 349,62 m2 alapterületű ingatlanrészre vonatkozóan a vagyonkezelői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
4. Felek megállapodnak, hogy a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezéséről, valamint annak esetleges módosításáról, törléséről az Átadó köteles gondoskodni, az ezzel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költséget az Átvevő köteles viselni.
5. **Felek jogai és kötelezettségei**
6. Az Átvevő ingyenes vagyonkezelői jogának fennállása alatt a művészeti nevelés feladatainak ellátását szolgáló, a szerződés tárgyát képező ingatlant Átadó nem idegenítheti el, nem terhelheti meg.
7. Átvevőt a vagyonkezelésében lévő vagyonnal kapcsolatban megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei – ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló-készítési kötelezettséget is – azzal, hogy

5.1. a vagyont biztosítékul nem adhatja,

5.2. a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet,

5.3. a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint

5.4. polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyonkezelésében lévő vagyonra vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat.

1. **Átvevő jogosult az ingatlan bérbeadására az Nvt. által meghatározott korlátok között, különös figyelemmel az Nvt. 11.§ (11) bekezdés b) pontjában foglaltakra.**
2. Átvevő a vagyonkezelésében lévő ingatlanrészt a hozzá tartozó berendezésekkel és felszerelésekkel együtt rendeltetésszerűen, a vagyonkezelési szerződésnek, a meghatározott hasznosítási célnak, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyont használó személytől elvárható gondossággal, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, szedni hasznait.
3. **Amennyiben az Átvevő a vagyonkezelésében lévő vagyon használatát másnak átengedi, a használó magatartásáért, mint sajátjáért felel.**
4. Az Átvevő viseli a vagyonkezelésében lévő vagyonnal összefüggő költségeket, közterheket, díjakat, gondoskodik a vagyonvédelemről. Az Átvevő vállalja, hogy legkésőbb 2024. december 31-ig a vagyonkezelésébe adott ingatlanra vagyonbiztosítást köt, amelynek másolati példányát az önkormányzati kapcsolattartónak megküldi.
5. Az Átvevő felelős az ingatlannal kapcsolatban a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért. Átvevő felelős a jogszabályban előírt villám, tűz és érintésvédelmi felülvizsgálatokat elvégeztetni.
6. Az Átvevő köteles teljesíteni a vagyonkezelésében lévő vagyonnal kapcsolatban a jogszabályokban, valamint a vagyonkezelési szerződésben előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, beszámolási és elszámolási kötelezettségeket.
7. A vagyonkezelésre átadott ingatlanrészt Átvevő az Átadó tulajdonaként, elkülönítetten köteles nyilvántartásba venni, arról főkönyvi és analitikus nyilvántartást vezetni.
8. A vagyonkezelésbe adott vagyont, annak értékét és változásait az Átvevő nyilvántartja. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a vagyon elsődleges rendeltetése szerinti közfeladat megjelölését is. A nyilvántartási adatok – a minősített adat védelméről rendelkező jogszabályok szerinti minősített adat kivételével – nyilvánosak.
9. Az Átvevő a vagyonkezelésében lévő vagyon értékét érintő lényeges változásokat, a változás bekövetkezésétől számított 30 napon belül köteles jelenteni Átadónak.
10. Az Átvevő köteles Átadót haladéktalanul értesíteni az ingatlan egészét fenyegető veszélyről és a beállott kárról, a tudomására jutott minden olyan tényről, adatról, körülményről, amely a vagyon rendeltetésszerű, zavarmentes használatát akadályozza, kár bekövetkezésével fenyeget, a vagyon nagyobb mérvű romlásához vezethet, valamint arról, ha őt jogai gyakorlásában harmadik személy akadályozza.
11. Az Átvevő saját költségén köteles a veszély elhárítása, a kárenyhítés, valamint a vagyon romlásának megakadályozása érdekében haladéktalanul intézkedni, és viselni annak terheit.
12. A 15. pontban az Átvevő számára meghatározott intézkedések elmaradása vagy késedelme miatt bekövetkezett kárt, illetve költségnövekedést is az Átvevő köteles viselni.
13. Az Átvevő felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A nem rendeltetésszerű használat folytán keletkezett hibák kijavítása, károk megtérítése az Átvevő kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett hiba, illetve kár alkalmazottjai, ügyfelei, az Átvevő intézményeiben tanulók vagy az érdekkörében eljáró személyek magatartására vezethető vissza. Nem terheli a kártérítési kötelezettség, ha bizonyítja, hogy az adott helyzetben olyan magatartást tanúsított, ami a közvagyon használójától elvárható volt.
14. Átadó az Átvevőtől követelheti a vagyonkezelésbe adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha az Átvevő a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Átadó felhívása ellenére – tovább folytatja, Átadó kártérítést követelhet.
15. Átvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy tudomása van arról, hogy a vagyonkezelésébe kerülő helyiségcsoport, mint önálló rendeltetési egység olyan épületben található, amely nyilvántartott műemléki érték (védett érték neve: lakóház, törzsszám: 6942). A rendeltetési egységen tervezett bárminemű építési tevékenység, vagy rendeltetés módosítás végzése előtt Átvevőnek – Átadó írásbeli tulajdonosi hozzájárulásán túl – a jogszabályban foglalt esetekben az örökségvédelmi hatóság jóváhagyását is be kell szereznie.
16. Az Átvevő gondoskodik a vagyonkezelésében lévő vagyon értékének, állagának megóvásáról, karbantartásáról, a szükséges felújítások, pótlások, cserék kivitelezési munkálatainak elvégzéséről, elvégeztetéséről, így az ingatlanban lévő berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek működőképes állapotának biztosításáról, a 19. pontban foglaltak figyelembevételével. Amennyiben Átvevő az ingatlanon értéknövelő beruházást, átalakítást kíván végrehajtani, be kell szereznie az Átadó hozzájárulását. Az elvégzett beruházások a szerződés lejártával ingyenesen az Átadó tulajdonába kerülnek, Átvevő költségtérítésre sem ráépítés címén, sem jogalap nélküli gazdagodás címén igényt Átadóval szemben nem támaszthat. Az ingatlan használatával, hasznosításával kapcsolatban Átvevő köteles írásban beszámolni Átadónak minden év január 15. napjáig (először: 2026. január 15).
17. **Átvevő kötelezettséget vállal arra, hogy legalább az elszámolt értékcsökkenés mértékéig az ingatlan értékét növelő beruházást, felújítást végez.**
18. Az Átvevő jogosult az ingatlant saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, és a szerződés megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot a szerződés megszűnésekor saját költségén helyreállítani.
19. Átadó az ingatlanban lévő, az Átvevő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal.
20. Átadó, mint tulajdonos évente legalább egy alkalommal, a nevelő-oktató munka, illetve az Átvevő működésének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján ellenőrizheti a vagyonkezelésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon rendeltetésszerű használatát. Az ellenőrzés során az Átadó képviselője jogosult

25.1. az Átvevő vagyonkezelésében lévő ingatlan területére, illetve az Átvevő által használt irodai és egyéb célú helyiségekbe belépni és ott tartózkodni az Átvevő képviselőjének jelenlétében,

25.2. az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba – a külön jogszabályokban meghatározott adatvédelmi előírások betartásával – betekinteni,

25.3. az Átvevő arra felhatalmazott alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni,

25.4. az átadott ingatlan állagát ellenőrizni.

1. Átadó, mint tulajdonos hozzájárul, hogy az érintett helyiségcsoport közüzemi mérőóráit (víz, gáz, áram) a szolgáltatók Átvevő nevén tartsák nyilván. A közüzemi mérőórák leolvasására a birtokbaadás napján kerül sor, amiről jegyzőkönyv készül. Átvevőt a birtokbaadás napjától terheli a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége.
2. **A szerződés megszűnése**
3. Jelen vagyonkezelési szerződést Felek határozatlan időtartamra kötik. A szerződés megszűnik, ha:

27.1. az Átvevő megszűnik,

27.2. azt a Felek közös megegyezéssel megszüntetik.

27.3. azt a Felek bármelyike három hónapos felmondási idővel, egyoldalú nyilatkozattal felmondja.

1. Az Átvevő a vagyonkezelői joga megszűnése esetén, a megszűnése napjától számított 30 napon belül köteles az ingatlant kiüríteni és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Átadó részére visszaadni.
2. Amennyiben az Átvevő az ingatlant az előírt határidőig nem hagyja el, az Átadó jogosult a helyiségeket birtokba venni, az Átvevőnek a helyiségekben található ingóságairól két tanúval hitelesített leltárt készíteni, és az Átvevőt az ingóságok 8 napon belüli elszállítására írásban felszólítani.
3. Amennyiben az Átvevő az írásbeli felszólítását követő 8 napon belül nem szállítja el ingóságait, az Önkormányzat jogosult az Átvevőnek az ingatlanban lévő vagyontárgyait az Átvevő költségén elszállíttatni és megfelelő helyen történő raktározásáról az Átvevő költségén gondoskodni.
4. A vagyonkezelési szerződés megszűnése esetén az Átvevő cserehelyiségre igényt nem tarthat.
5. A vagyonkezelési szerződés megszűnése esetén a vagyonkezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről Átadó gondoskodik.
6. **Egyéb rendelkezések**
7. A szerződést a Felek írásban jogosultak módosítani vagy kiegészíteni.
8. Kapcsolattartók kijelölése:

34.1. Átadó részéről:

Dr. Szoboszlay Árpád Károlyné kamarai jogtanácsos

Tel.: +36 70/ 489-3267

E-mail: toth.ildiko@cegledph.hu

34.2. Átvevő részéről:

Bácskai József igazgató

Tel.:+36 30/249-8477

E-mail: bacskaij@tjszki.hu

1. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik. Esetleges jogvitájukra a hatáskörrel rendelkező Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
2. Átvevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az ingatlanrész tulajdonjogát a jövőben sem szándékozik megszerezni.
3. Jelen vagyonkezelési szerződést Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ……… Ök. határozatával fogadta el.
4. Jelen vagyonkezelési szerződés a mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba.
5. Felek jelen vagyonkezelési szerződés ellenjegyzésével, valamint a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével kapcsolatos eljárásban a felek képviseletével megbízzák Dr. Szoboszlay Árpád Károlyné kamarai jogtanácsost (kamarai azonosítószám: 36078218). Dr. Szoboszlay Árpád Károlyné a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást is magában foglaló megbízást elfogadja.
6. A szerződésre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az egyéb vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.
7. Jelen szerződés mellékletei:

41.1. 1. melléklet: Cegléd, Kossuth tér 10. szám, 43 hrsz műemlék épület vagyonkezelésbe kerülő részének értékadatai,

41.2. 1.A. melléklet: vagyonkezelésbe adott helyiségek listája,

41.3. 2. melléklet: Földszint és pinceszint alaprajza,

41.4. 3. melléklet: Ingatlan állapotfelmérő adatlap.

1. Jelen szerződés 5 számozott oldalból áll és 9 eredeti példányban készült, amelyből 5 példány az Átadót, 4 példány az Átvevőt illeti meg.
2. Felek a szerződést együttesen elolvasták, és a közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírták.

Kelt: Cegléd, 2024. ……………. Kelt: Cegléd, 2024.……………………

|  |  |
| --- | --- |
| …………………………………………  **Cegléd Város Önkormányzata**  **képviseli**  **Dr. Csáky András**  **polgármester** | ………………………………………..  **Cegléd – Nagytemplomi Református Egyházközség**  **képviseli**  **Hánka Levente lelkipásztor** |
| Ellenjegyzem:  Kelt: Cegléd, 2024. ……………………  ……………………………………….  Dr. Diósgyőri Gitta  címzetes főjegyző  pénzügyi ellenjegyzés:  Kelt: Cegléd, 2024……………………….  ……………………………………………  Sipos Nikoletta  Pénzügyi Irodavezető  Ellenjegyzem:  ………………………………………………  Dr. Szoboszlay Árpád Károlyné  kamarai jogtanácsos  KASZ: 36078218  Cegléd, 2024. ………………………… |  |