

MEGÁLLAPODÁS T E R V E Z E T
használat jogának közcélú adományozásáról

amely alulírott helyen és időben jött létre egyrészről:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3300 Eger, Dobó István tér 2.; törzsszáma: 15729325; adószáma: 15729325-2-10) képviselőjében *Vágner Ákos polgármester*, mint tulajdonos (továbbiakban: **Tulajdonos**) másrészről

az Egri Zsidó Hitközség (székhelye: 3300 Eger, Szent János utca 6. 1/1., adószáma: 19411611-1-10; belső egyházi jogi személy jogállását a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény melléklete szerint bevett egyház, a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége belső szabálya szerint erre feljogosított dr. Kunos Péter ügyvezető igazgató igazolta), képviselőjében *Vajda János elnök*, mint használó (továbbiakban: **Használó**, a Tulajdonos és a Használó együttesen a továbbiakban: Felek) között.

I. A megállapodás alapja

- 1) A Használó tevékenységének célja az egri zsidó hit-és kulturális élet folytatása, fellendítése a közművelődési megállapodásban meghatározott feltételek szerint. Felek a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. §-a, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10)-(13) bekezdései alapján, valamint Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendeletének 14. §-a értelmében az alábbi megállapodást kötik meg:

II. A megállapodás tárgya

- 1) Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásba **Eger belterületi 4989 hrsz-on, 522 m² térmértékkel, „kivett templom” megnevezéssel felvett, természetben 3300 Eger, Dr. Híbay Károly utca 7. szám alatti ingatlan**, amely a/2025. (IV.24.) számú közgyűlési határozatba foglalt döntés meghozataláig az Egri Közszolgáltatások Városi Intézménye vagyonkezelésében állt (a továbbiakban: Ingatlan).
- 2) Felek Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (IV.24.) számú határozatában kapott felhatalmazás alapján a II. 1) pontban megnevezett Ingatlanra az I. 1) pontban rögzített közösségi célok megvalósítása, mint kötelezően ellátandó közművelődési feladatok ellátása céljából a Használó javára térítésmentesen, közcélú adományként **2025. május 01. napjától 2030. április**

30. napjáig terjedő időszakra használat jogát alapítják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:159. § alapján.

- 3) Tulajdonos **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy a II. 1) pontban megnevezett Ingatlan vonatkozásában a Használó javára a **használat joga** 2025. május 01. napjától 2030. április 30. napjáig tartó időtartamra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet 20.§ 8. pontja alapján.
- 4) Tulajdonos kijelenti, hogy a megállapodás tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol, továbbá kijelenti, hogy azt köztartozás és közüzemi díjtartozás nem terheli, továbbá az Ingatlanra vonatkozóan – jelen szerződés II/1. pontjában foglaltakon túl - harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Használót a használat jogának gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.
- 5) Felek az Ingatlanra vonatkozó, 5 évre számított használat jogának értékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-a alapján 32.235.500,- Ft értékben határozzák meg. Használó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, egyúttal nyilatkozik arról, hogy az eljárás megindítását megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

III. A megállapodás időtartama

- 1) A használat joga a Használót **2025. május 01. napjától 2030. április 30. napjáig** tartó határozott időre illeti meg. Használó tudomásul veszi és jelen megállapodás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Tulajdonos a megjelölt határozott idő leteltét követően egyoldalú nyilatkozattal kérje annak ingatlan-nyilvántartásból való törlését, továbbá ahhoz, hogy Tulajdonos a megjelölt határozott idő letelte előtt egyoldalú nyilatkozattal a használat jogát megszüntesse és kérje annak ingatlan-nyilvántartásból való törlését, amennyiben a Használó megszűnik, vagy a jelen Megállapodás VI. 4), 5) és 6) pontjaiban meghatározott okok fennállása esetén az ott meghatározott felmondás jogával él.

.....
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviseletében eljárva
Vágner Ákos polgármester
Tulajdonos

.....
Egri Zsidó Hitközség
képviseletében eljárva
Vajda János elnök
Használó

Ellenjegyzem: Eger,

IV. Felek jogai, kötelezettségei

- 1) A Használó a megállapodás tárgyát képező Ingatlant kizárólag az I. 1) és II. 2) pontban meghatározott célból, a Használó Alapszabályában megjelölt közcélú feladat teljesítésére irányuló céljaival összhangban, alaptevékenységéhez vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységéhez használhatja.
- 2) Használó a megállapodás tárgyát képező Ingatlant, semmilyen jogcímen nem adhatja harmadik személy használatába. Amennyiben a Használó az I/1. pontban meghatározott tevékenységével az Ingatlanban felhagy, köteles az Ingatlant az Önkormányzat részére használatra visszaadni, követelésre semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.
- 3) Használó vállalja:
 - az Ingatlan állagának megóvását, az Ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő alábbi tényleges költségeknek a megtérítését: az általa használt épület állagának megóvása, belső felújítása és karbantartása; a használatba adó által nyújtott külön szolgáltatások arányos része a Használó és a Tulajdonos között létrejött megállapodás alapján; az általa használt helyiségek közüzemi díjai a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződés alapján, a közüzemi szolgáltatóknak történő közvetlen megfizetés útján, a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállítása,
 - az Ingatlan tisztántartását, megvilágítását, ha ez a Használó tevékenysége miatt vált szükségessé,
 - hogy az átengedett nemzeti vagyont a megállapodás előírásainak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - hogy a megállapodásban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - hogy a megállapodás tárgyát képező Ingatlanban végzett tevékenységéről évente a tárgyévet követő május 31. napjáig írásos beszámoló készíti, és azt az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Csoportja részére eddig az időpontig megküldi,
 - hogy az Ingatlanban a szükséges mérőóra berendezésekkel kapcsolatos költségeket (pl. kiépítés, karbantartás stb.) megfizeti,
 - amennyiben a Tulajdonos az Ingatlant vagy egy részét a használat jogának időtartama alatt eltérő célból szeretné hasznosítani, akkor az igénybe venni kívánt területrészt a Tulajdonos rendelkezésére bocsátja,
 - a Használó által az Ingatlanon végzett beruházásokat köteles saját könyveiben nyilvántartani a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 26. § (2) bekezdése alapján, az értékcsökkenést a használat idejét figyelembe véve megállapítani és elszámolni (hasznos élettartam).

- 4) A Használó az Ingatlanon a felújítási munkálatokat, átalakítási munkálatokat vagy értéknövelő beruházást kizárólag a Tulajdonosnak a Használó által benyújtott tételes költségvetés és az elvégzendő munka műszaki dokumentációja alapján adott előzetes, írásbeli és a feltételeket is tartalmazó hozzájárulása esetén végezhet, melynek költségeit és a vele járó kockázatot a Használó köteles viselni. Szerződő felek rögzítik, hogy a Használó az Ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával és használatával kapcsolatosan semmilyen további önkormányzati forrást nem igényel, a beruházás közös tulajdont nem keletkeztet.
- 5) A Használó köteles az Ingatlan állagával, őrzésével kapcsolatos valamennyi változást, rendkívüli körülményt, és egyéb a Tulajdonos tulajdonát érintő lényeges tény a Tulajdonosnak vagy annak kapcsolattartójának az észlelést követően haladéktalanul szóban vagy írásban jelezni.
- 6) A Használó köteles felelősséget vállalni minden általa okozott, illetve az Ingatlanban kifejtett tényleges működése alatt a tevékenységével összefüggésben keletkezett kárért, függetlenül attól, hogy az az Ingatlanban vagy azon kívül, illetőleg a Tulajdonosnak, vagy harmadik személynek a sérelmére következett be, továbbá vállalja, azok megtérítését.
- 7) Tulajdonos a Használó szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, az Ingatlan használatának rendszeres ellenőrzését az Önkormányzat a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja útján látja el. Az ellenőrzésekre évente egy alkalommal kerül sor, annak eredményéről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Amennyiben a Tulajdonos hiányosságokat, hibákat tapasztal, úgy azokat a Felek jegyzőkönyvben rögzítik. Amennyiben a Használó a jegyzőkönyvben rögzített hiányosságokat a jegyzőkönyvben meghatározott határidőn belül nem pótolja vagy javítja ki, úgy azt a Felek megállapodás-ellenes használatnak tekintik, és a Tulajdonos a jelen megállapodás VI. 5) pontjában szabályozott felmondási jogával élhet.
- 8) Tulajdonos követelheti a rendeltetésellenes vagy jelen megállapodás-ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.

.....
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőtében eljárva
Vágner Ákos polgármester
Tulajdonos

.....
Egri Zsidó Hitközség
képviselőtében eljárva
Vajda János elnök
Használó

Ellenjegyzem: Eger,

V. Felek együttműködési kötelezettsége

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében szükség szerint folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan kérdésről (tény, adat, körülmény), amely a megállapodás teljesítésére kihatással lehet.
- 2) Felek a megállapodás teljesítéséhez szükséges valamennyi információt kölcsönösen egymás rendelkezésére bocsátják. Amennyiben az átadott információk megállapodásban rögzített kötelezettségeik teljesítéséhez nem elegendők, Felek jogosultak további információt kérni egymástól.
- 3) Tulajdonos részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:
Név: *Ajkay Beáta, Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Csoportjának vezetője*
Telefon: 06-36-523-730
E-mail: ajkay.beata@ph.eger.hu
- 4) A Használó által kapcsolattartásra kijelölt személy:
Név: *Vajda János elnök*
Telefon: 06-30-962-0376
E-mail: vajdaja@t-email.hu

VI. A megállapodás módosítása, megszűnése, felmondása

- 1) A megállapodás módosítására a megállapodásban érintett valamennyi fél egyetértése mellett, írásban kerülhet sor.
- 2) Jelen megállapodás a III. 1) pontban meghatározott idő elteltével megszűnik.
- 3) A megállapodás megszüntethető a Felek általi közös megegyezéssel.
- 4) Felek a megállapodást a Ptk. 6:213. § alapján 60 napos felmondási idővel jogosultak felmondani a szerződés megszüntetésének szabályai szerint. Felmondás esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.
- 5) Jelen megállapodást a Tulajdonos kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondhatja:
 - a) Használó a rendelkezésére bocsátott ingatlanban nem a II. 2) pontban meghatározott célú használatra jogosító tevékenységet végzi,
 - b) Használó a IV. 3) pontban meghatározott költségeket nem fizeti meg,
 - c) Használó a megállapodásban vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

- d) Használó az Ingatlant vagy területét rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
 - e) amennyiben a közcélú adomány nyújtásának feltételei már nem állnak fenn,
 - f) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (12) bekezdésében meghatározott esetben,
 - g) a Felek között a közművelődési megállapodás bármilyen okból megszűnik.
- 6) Jelen megállapodás Használónak felróható, vagy érdekkörébe tartozó okból történő felmondása esetén a Használó által a Tulajdonos hozzájárulása alapján végzett beruházások, felújítások tekintetében a Felek között elszámolási kötelezettség nem áll fenn.
- 7) Jelen megállapodás Használónak fel nem róható, vagy érdekkörébe nem eső okból történő felmondása esetén Felek külön megállapodásban rendezik a Tulajdonos hozzájárulása alapján végzett beruházáshoz, felújításhoz kapcsolódó, még el nem számolt költségek megtérítését.

VII. Birtokbaadás, birtokbavétel

- 1) Felek rögzítik, hogy Használó jelen megállapodás aláírásának napján lép az általa már előzetesen megtekintett Ingatlan birtokába, melynek műszaki állapotát felek jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező jegyzőkönyvben külön is rögzítik.
- 2) A Használó jelen megállapodás megszűnésekor vagy megszüntetésekor köteles az Ingatlant és az ahhoz kapcsolódó helyiségeket jegyzőkönyv ellenében, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a megállapodás megszűnését követő 15 napon belül az Ingatlanban kifejtett tevékenységének megszüntetésével visszaadni.
- 3) Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen megállapodás megszűnését követően a Használó az Ingatlant nem üríti ki, nem adja át, az Ingatlant továbbra is birtokában tartja, úgy a jelen megállapodás megszűnésétől az Ingatlan használatáért, mint jogcím nélküli birtokos, használat díját köteles fizetni.

.....
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőtében eljárva
Vágner Ákos polgármester
Tulajdonos

.....
Egri Zsidó Hitközség
képviselőtében eljárva
Vajda János elnök
Használó

Ellenjegyzem: Eger,

VIII. Egyéb rendelkezések

- 1) A jelen megállapodás megkötésével, a használat jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Használót terhelik.
- 2) Felek rögzítik, hogy a Használó az Nvtv. 3. § (1) 1.a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 3) Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban foglalt használat jogának ingyenes alapítását, miután az megfelel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 11. § (3) bekezdésében és 259. § 9/A. pontjában foglalt feltételeknek, közcélú adománynak tekintik, és mint ilyen adomány nem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek. Használó vállalja, hogy az általa kiállított igazolást, amely tartalmazza az adományozó és az adományozott nevét, székhelyét vagy állandó lakóhelyét, adószámát, adószám hiányában egyedi azonosítására szolgáló jelét és a támogatott célt, a Tulajdonosnak átadja.
- 4) Tulajdonos kijelenti, hogy jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, míg Használó kijelenti, hogy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény melléklete szerint bevett egyház, a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége belső szabálya szerint erre feljogosított képviselője által igazolt belső jogi személyiséggel rendelkező, egyházi jogi személy, amely a jelen megállapodást képviselője útján írja alá, továbbá Felek kijelentik, hogy ügyletkötési és szerzési korlátozás alá nem esnek.
- 5) Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, a jelen megállapodás hatályba lépéséhez további jogcselekményükre nincs szükség.
- 6) Felek jelen megállapodás aláírásával meghatalmazzák Dr. Hörcsik Klára kamarai jogtanácsost (3300 Eger, Dobó tér 2., KASZ: 36078118, Egri Ügyvédi Kamara) a jelen megállapodás ellenjegyzésével és az illetékes földhivatal előtt a jogváltozás átvezetésével kapcsolatos eljárásbeli képviseletükkel.
- 7) Felek között a megállapodás teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos.
- 8) A megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész megállapodás érvénytelenségét. Felek az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötés kori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják.
- 9) A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.)

önkormányzati rendelete, valamint egyéb, kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

- 10) Felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitáikat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, s csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre. Felek jogvitájuk rendezésére kikötik - hatáskörtől függően - az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék illetékességét.
- 11) Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban szereplő, a megállapodás megnevezésére (típusára), tárgyára, a megállapodást kötő felek nevére, a megállapodás értékére, valamint ezen adatok változásaira vonatkozó valamennyi adat – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek és a közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével kapcsolatos szabályokról szóló 44/2003. (XI.28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően – nyilvános és ilyenként a Tulajdonos részéről nyilvánosságra hozandó.

Jelen megállapodást a Felek, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Eger, 2025.

**Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata**
képviselésében eljárva
Vágner Ákos polgármester
Tulajdonos

Egri Zsidó Hitközség
képviselésében eljárva
Vajda János elnök
Használó

.....
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljárva
Vágner Ákos polgármester
Tulajdonos

.....
Egri Zsidó Hitközség
képviselésében eljárva
Vajda János elnök
Használó

Ellenjegyzem: Eger,

