**2\_MELLÉKLET**

**MEGÁLLAPODÁS**

**az Eger belterület 4996/A/2 hrsz-ú ingatlan kedvezményes használatba adásáról**

amely alulírott helyen és időben jött létre egyrészről:

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

**Egri Fejlesztési Ügynökség Kft.** (székhelye: 3300 Eger, Dobó I. tér 8.; adószáma: 32701353-2-10, cégjegyzékszáma: 10-09-041075, képviseletében Göndör János Tibor ügyvezető, mint használó (továbbiakban: **Használó**),a Tulajdonos és a Használó együttesen a továbbiakban: Felek) között az alábbi feltételekkel:

1. **Bevezető rendelkezések, a megállapodás alapja**
2. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:159. §-a, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. §-a, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) rendelete 14. §-a és Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ……/2025. (I.30.) sz. határozata értelmében az alábbi megállapodást kötik meg:
3. **A megállapodás tárgya**
4. Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint Eger belterület 4996/A/2 hrsz-ú, a természetben 3300 Eger, Dobó István tér 8. földszint 2. ajtó alatt található, 59 m2 alapterületű „iroda” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
5. Tulajdonos jelen szerződés I/1. pontjában foglaltak alapján, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése ………./2025. (I.30.) sz. határozatában kapott felhatalmazás alapján az Ingatlant 2025. február 01. napjától 10 éves határozott időtartamra, azaz 2035. január 31. napjáig a Használó kedvezményes használatába adja azzal, hogy a Használó köteles a bérleti díj összege alapján számított, havi 66.128,- Ft, azaz havi Hatvanhatezer-százhuszonnyolc forint ÁFA összeget megfizetni havonta előre, minden hónap 10. napjáig a Tulajdonos által kiállított és megküldött számla alapján a Tulajdonos MBH Bank pénzintézetnél vezetett 50400209-16264252 számlájára történő átutalás útján. A díj akkor tekinthető kiegyenlítettnek, ha az a Tulajdonos számláján jóváírásra kerül.

Jelen pontban meghatározott ÁFA összege az Ingatlan kapcsán beszerzett szakvéleményben meghatározott forgalmi érték alapján került meghatározásra. Az értéktanúsítvány alapján az Ingatlannak 2025. januárjában az aktuális forgalmi értéke 32.656.000,- Ft, azaz harminckétmillió-hatszázötvenhatezer forint.

Felek rögzítik, hogy a kedvezményes használat során bérleti jogviszony nem jön létre, bérleti díjat fizetni nem kell, azonban a Használó által fizetendő ÁFA összege évente emelkedik, tekintettel arra, hogy az annak alapjául szolgáló bérleti díj évente a fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Az első emelésre 2026. év áprilisban kerül sor.

A Használó az Ingatlant cégjegyzék szerinti alaptevékenységéhez vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységhez használhatja.

1. Felek rögzítik, hogy a Használó vállalja az Ingatlan víz-, gáz-, elektromos energia költségeinek rendezését, melyet a Tulajdonos tovább számláz a Használó részére.

A Használó köteles az Ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatosan felmerült költségeket megfizetni.

A Használó köteles jelen megállapodás II/2. pontjában meghatározott összegű általános forgalmi adót havonta megfizetni a Tulajdonos részére.

1. A Használó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírását követően nem terhelheti meg semmiféle módon az Ingatlant.
2. Tulajdonos a megállapodás tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol, kijelenti, hogy az Ingatlant köztartozás és közüzemi díjtartozás nem terheli.
3. Felek rögzítik, hogy a Használó az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, így a nemzeti vagyon hasznosítása versenyeztetés nélkül történhet.
4. **A megállapodás időtartama**
5. A használati jog a Használót ***2025. február 1. napjától 2035. január 31. napjáig illeti meg.*** Használó tudomásul veszi, és jelen megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Tulajdonos a megjelölt határozott idő letelte előtt egyoldalú nyilatkozattal a használat jogát megszüntesse, amennyiben a Használó megszűnik, vagy a jelen Megállapodás VI. 4) és VI. 5) pontjaiban meghatározott okok fennállása esetén az ott meghatározott felmondás jogával él.
6. **Felek jogai, kötelezettségei**
7. A Használó köteles és jogosult az Ingatlanban kedvezményes használatra jogosító, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatot, tevékenységet – településfejlesztés, településrendezés - végezni. A Használó az Ingatlant albérletbe nem adhatja.

Használó szükség esetén köteles a Tulajdonos részére biztosítani az Ingatlanba való bejutást.

1. Felek rögzítik, hogy a kedvezményes használat során bérleti jogviszony nem jön létre, bérleti díjat fizetni nem kell.
2. A Használó saját költségén köteles gondoskodni:
3. az Ingatlan karbantartásáról és felújításáról;
4. az Ingatlan előtti járda, térburkolat, lépcső tisztántartásáról, megvilágításáról, hó – és síkosság mentesítéséről Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint azok elmulasztásának következményeiről szóló 38/2016. (XI.25.) sz. rendelete 10. § (1) bekezdés a) pontja alapján;
5. a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról;
6. az Ingatlan bérbeadása esetén irányadó bérleti díj alapján megállapított ÁFA tartalom megfizetéséről;
7. A Használó kötelezettséget vállal arra, hogy:
   * 1. a hasznosításban - a Használóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt;
     2. az átengedett nemzeti vagyont a megállapodás előírásainak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
     3. a megállapodás tárgyát képező Ingatlanban végezett tevékenységéről évente a tárgyévet követő május 31-ig írásos beszámoló készít, és azt Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egysége részére eddig az időpontig megküldi.
8. A Használó az Ingatlan tekintetében 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.
9. A Használó köteles az Ingatlan állagával, őrzésével kapcsolatos valamennyi változást, rendkívüli körülményt, és egyéb a Tulajdonos tulajdonát érintő lényeges tényt a Tulajdonosnak, vagy annak kapcsolattartójának az észlelést követően haladéktalanul szóban vagy írásban jelezni.
10. 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 Tulajdonosnak, vagy harmadik személynek a sérelmére következett be, továbbá vállalja, azok megtérítését.
11. Tulajdonos a Használó szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, a használat rendszeres ellenőrzését a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egysége útján látja el. Az ellenőrzés évente, továbbá szükség szerint történhet, 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 felmondási jogával élhet.
12. Tulajdonos követelheti a rendeltetésellenes vagy jelen megállapodás-ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
13. **Felek együttműködés kötelezettsége**
14. 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.
15. 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.
16. Tulajdonos részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név: Ajkay Beáta

Telefon: 36/523-730

E-mail: ajkay.beata@ph.eger.hu

1. A Használó által kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név: Göndör János Tibor ügyvezető

Telefon: +36 20 289 9928

E-mail: gondor.tibor@efukft.hu

1. **A megállapodás módosítása, megszűnése, felmondása**
2. A megállapodás módosítása a megállapodásban érintett valamennyi Fél egyetértése mellett, történhet.
3. Jelen megállapodás a III. 1) pontban meghatározott idő elteltével megszűnik.
4. A megállapodás megszüntethető a Felek általi közös megegyezéssel.
5. Jelen megállapodást a Tulajdonos a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (12) bekezdésében meghatározott esetben kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondhatja.
6. Tulajdonos a megállapodást az írásbeli felszólítás kézhezvételét követően 8 napon belül felmondhatja, ha a
7. Használó a rendelkezésére bocsátott Ingatlanban nem a kedvezményes használatra jogosító tevékenységet végzi,
8. Használó a jelen szerződésben vállalt költségeket nem fizeti meg,
9. Használó a megállapodásban vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
10. Használó az Ingatlant vagy területét rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja,
11. amennyiben a kedvezményes használat nyújtásának feltételei már nem állnak fenn.
    1. **Birtokbaadás, birtokbavétel**
       1. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos Felek szóbeli megállapodása alapján az ingatlan irodafunkciójának helyreállítása és a szükséges karbantartási munkálatok elvégzése céljából 2024.12.13. napján birtokba adta az ingatlant a Használó részére.
       2. A Használó jelen megállapodás megszűnésekor vagy megszűntetésekor köteles az Ingatlant jegyzőkönyv ellenében használatra alkalmas állapotban, a megállapodás megszűnését követő 15 napon belül 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, használati díjat köteles fizetni.
          1. **Egyéb rendelkezések**
12. A jelen megállapodás megkötésével kapcsolatos esetleges költségek a Használót terhelik.
13. Használó kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
14. Tulajdonos kijelenti, hogy jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, míg Használó kijelenti, hogy cégbíróság által bejegyzett, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezet, amely a jelen megállapodást képviselője útján írja alá, továbbá Felek kijelentik, hogy ügyletkötési és szerzési korlátozás alá nem esnek.
15. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, a jelen megállapodás hatályba lépéséhez további jogcselekményükre nincs szükség.
16. Felek között a megállapodás teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos.
17. A megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész megállapodás érvénytelenségét. Felek az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják.
18. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó szabályai, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) rendelete,valamint egyéb, kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
19. 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.
20. 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.) EMJV Kgy. önk. 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. január 31.

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………..  **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**  *képviseletében*  *Vágner Ákos polgármester*  **Tulajdonos** | ……………………………………….  **Egri Fejlesztési Ügynökség Kft.**  *képviseletében*  *Göndör János Tibor ügyvezető*  **Használó** |