

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Aljegyző

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

a Pilisszentlászloi Waldorf Óvodáért Közhasznú Egyesülettel kötött ingatlanhasználati szerződésről

(Készült: a Képviselő-testület 2022. november 29-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Pilisszentlászló Község Önkormányzata és a Pilisszentlászloi Waldorf Óvodáért Közhasznú Egyesület között a pilisszentlászloi 2 hrsz-ú, Béke u. 2. szám alatti óvodaépület használatára vonatkozóan 2004. augusztus 26-án jött létre ingatlanrészhasznosítási szerződés, melyet felek 2017. szeptember ...-ben módosítottak.

A döntés pénzügyi kihatása: az önkormányzatot terhelő költség csökken

Részletes kifejtés:

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a pilisszentlászloi 2 hrsz. alatt felvett, belterületi, 1845 m² területű, kivett, óvoda megnevezésű, természetben Pilisszentlászló, Béke u. 2. szám alatt található ingatlan. Az ingatlan tényleges használója az Önkormányzat által alapított és fenntartott Pilisszentlászloi Vadvirág Óvoda, valamint az ingatlan másik részének használója a Pilisszentlászloi Waldorf Óvodáért Közhasznú Egyesület (a továbbiakban: Egyesület) által fenntartott és működtetett Csimota Ringató Waldorf Óvoda.

Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek viselése tekintetében a felek úgy állapodtak meg, hogy az ingatlanrész használatával felmerülő rezsiköltségeket, közüzemi díjakat (áramszolgáltatás, vízszolgáltatás és szennyvízszippantás, szemétszállítás, fűtési költségek díjai) teljes körűen az önkormányzat fizeti, az állammegővási és karbantartási munkák közül pedig az általa használt helyiségeken belüli festéssel, mázolóssal, parkettacsizolással és ápolással, a vízvezetékek, szaniterek és az elektromos vezetékek és berendezések kisebb karbantartási munkáival kapcsolatban felmerülő költségeket, valamint a használatra átengedett ketrész karbantartása és ápolása kapcsán felmerülő költségeket az Egyesület viseli.

A villamosenergia árának jelentős megemelkedése miatt felvettem a kapcsolatos az Egyesület elnökével, és kezdeményeztem az ingatlan használati megállapodásnak a rezsiköltségek viselésével kapcsolatos rendelkezésének módosítását, melynek eredményeként az Egyesület 2023. január 1. napjától vállalja az áramszolgáltatás költségének viselését.

Pilisszentlászló Község Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2004. (VII.1.) rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. § (2) bekezdés f) pontja alapján az oktatási intézmények használatában lévő önkormányzati vagyon korlátozottan forgalomképes vagyontárgynak minősül. Az 5. § (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet – ingatlanhasználati szerződés

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. a Pilisszentlászló Község Önkormányzata és a Pilisszentlászlói Waldorf Óvodáért Közhasznú Egyesület között létrejött ingatlanrészhatszósítási szerződést a határozat mellékletében foglalt tartalommal módosítja,
2. felkéri a Polgármestert az ingatlan-használati szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal.

Végrehajtásért közvetlenül felelős: Aljegyző

Szentendre, 2022. november 24.



Tóth Attila
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2022. november 24.



dr. Schramm Gábor
jegyző

A szerződés-módosítás elfogadásával az önkormányzatot terhelő költség csökken.
Szentendre, 2022. november 24.

Novák Andrea
Pénzügyi Iroda vezetője

Előkészítette:



dr. Bartha Enikő
aljegyző

Ingatlanhasználati szerződés

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg

amely létrejött egyrészről

Pilisszentlászló Község Önkormányzata (székhelye: 2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1., adószáma: 15731034-1-13, statisztikai számjele: 15731034-8411-321-13, PIR törzsszáma: 731036, bankszámla száma: 11742087-15393733-00000000, képviseli: Tóth Attila Zsolt polgármester), mint Használatba Adó, -

másrészről

Pilisszentlászlói Waldorf Óvodáért Közhasznú Egyesület (székhelye: 2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1., levelezési címe: 2009 Pilisszentlászló, Béke u. 2., nyilvántartási száma: 13-02-0004010, bejegyző határozat száma: 1400/Pk.60251/2004, adószáma: 18704486-1-13, statisztikai számjele: 18704486-9499-529-13, közhasznúsági fokozata: közhasznú, képviseli: Antos Balázs elnök önálló képviseleti jog alapján), mint Használatba Vevő

között az alábbi helyen és időben a következő tartalommal:

Előzmények

Felek megállapítják, hogy egymással 2004. augusztus 26. napján ingatlanrész használati szerződést kötöttek, melyet 2017. október 4-én valamint 2022. módosítottak. Jelen okirat felek 1. és 2. sz. módosításaival került egységes szerkezetbe szerkesztésre, melyben az 1. és 2. sz. módosítások lábjegyzettel vannak jelölve, és az 1. módosítás dőlt, a 2. módosítás felkövér dőlt betűvel kerültek szedésre.

I. A szerződés tárgya

1. Jelen szerződés tárgyát képezi a Használatba Adó tulajdonában álló, Pilisszentlászló 2 hrsz. alatt felvett, 1845 nm alapterületű óvoda megjelölésű, természetben Béke út 2. szám alatt fekvő felépítményes ingatlanból jelen szerződés 1. sz. mellékletében megjelölt, kizárólagos használatba adott helyiségek és a Waldorf Óvoda működéséhez szükséges, az önkormányzati óvodával közösen használt helyiségek és területek (a továbbiakban: Ingatlanrész).
2. Felek megállapítják, hogy - Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselőtestületének 59/2004. számú határozata alapján - Felek közoktatási megállapodást kötöttek, melyet jelen szerződés aláírásával egyidejűleg módosítanak. A szerződés keretében Használatba Adó az 1. pontban megnevezett ingatlanrészt a közoktatási feladatok ellátása ellenértékéért per-, igény- és tehermentesen a Waldorf elveken működő óvoda fenntartása és működtetése érdekében átadta a Használatba Vevőnek. (E szerződés 2. sz. melléklete a Felek által kötött, módosított Köznevelési Szerződés.)
3. Használatba Adó a jelen szerződésben rögzített feltételekkel a Használatba Vevő használatába adja az 1. pontban írt ingatlanrészt. Használatba Vevő a használatért vállalja Pilisszentlászló Község Önkormányzata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. pontjában

foglalt óvodai ellátás feladatának részbeni ellátását; óvoda Waldorf-pedagógia szerinti működtetését a Köznevelési Szerződésben rögzített módon.

II. Költségmegosztás az óvoda üzemeltetésével kapcsolatosan

4. A felek a köznevelési szerződés hatályba lépésének napjától az abban foglaltaknak megfelelően közösen viselik az óvodaépülettel kapcsolatos egyéb üzemeltetési költségeket a következők szerint:
 - a) *Felek megállapodnak abban, hogy Használatba Adó viseli az ingatlanrész használatával felmerülő rezsiköltségeket, közüzemi díjakat az áramszolgáltatás kivételével (vízszolgáltatás és szennyvízszippantás, szemétszállítás, fűtési költségek díjai) teljes körűen. A Köznevelési szerződés 10. pontjában meghatározott esetben – amennyiben a Használatba vevő az adott tanévben 10 főnél kevesebb piüsszentlászói lakcímmel rendelkező gyermek számára biztosít az általa fenntartott intézményben óvodai nevelést – a használati felmerülő költségeket felek egymás között megosztva, az alapterülettel és az adott évben felvett piüsszentlászói lakcímmel rendelkező gyermekek számát figyelembe véve viselik. Ennek megfelelően Használatba vevő éves elszámolással a költségek területarányos, 27,1 % mértékű viselésére köteles azzal, hogy minden felvett piüsszentlászói lakcímmel rendelkező gyermek után a területarányosan rá eső költség 10%-ának megfizetése alól mentesül. Használatba vevő a költségek megfizetésére a Használatba adó által kiállított számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles.¹*
 - b) *Használatba Vevő viseli az ingatlanrész használatával felmerülő áramszolgáltatás költségét 2023. január 1. napjától, továbbá az ingatlanrész rendeltetésszerű használatával járó állagmegóvási és karbantartási munkák közül az általa használt helyiségeken belüli festéssel, mázolóssal, parkettacsizolással és ápolással, a vízvezetékek, szaniterek és az elektromos vezetékek és berendezések kisebb karbantartási munkáival kapcsolatban felmerülő költségeket, valamint a használatra átengedett kertrész karbantartása és ápolása kapcsán felmerülő költségeket. (Felek rögzítik, hogy az ingatlanrésszel kapcsolatos, ezt meghaladó karbantartási, felújítási és az ingatlanrésszel kapcsolatos beruházási költségek külön szabály alá tartoznak, amit az 5. pontban rögzítenek.)²*
 - c) *Használatba adó az ingatlanrész állapotát hárnikor – Használatba vevővel előre egyeztetett időpontban – ellenőrizheti.³*

III. Költségmegosztás az ingatlanrész fejlesztési, felújítási, karbantartási és az ingatlanrésszel kapcsolatos beruházási költségekkel kapcsolatosan

5. Az ingatlanrész Használatba Adó tulajdonában marad, ezért Felek az ingatlanrész fejlesztésére, felújítására, állagmegóvására, karbantartására és egyéb beruházásokra fordított kiadások közül a közös finanszírozásra mindkét fél által jóváhagyott kiadásokat 50-50 %-ban viselik. Amennyiben szükséges az adott évben a 4. pont b) alatt rögzített karbantartáson felül valamilyen nagyobb munkát elvégezni, ezek költségvetés-megosztási számításait Felek tárgyévet megelőző év november 30-ig egyeztetik, és egyetértésük jeléül aláírásukkal ellátják. Használatba vevő vállalja, hogy

¹ Módosítva Piüsszentlászó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2017. (IX.26.) Kt. sz. határozatával, valamint .../2022. (IX.29.) Kt. sz. határozatával

² Módosítva Piüsszentlászó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2017. (IX.26.) Kt. sz. határozatával, valamint .../2022. (IX.29.) Kt. sz. határozatával

³ Módosítva Piüsszentlászó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2017. (IX.26.) Kt. sz. határozatával.

a következő évre tervezett felújítási, karbantartási, beruházási költségeket szeptember 30. napjáig írásban közli Használatba adóval.

A Felek megállapítják, hogy a 4. pont b) alatt megjelölt munkák nem tartoznak a jelen rendelkezés hatálya alá, azokat a Használatba Vevő külön tulajdonosi hozzájárulás nélkül jogosult saját költségére elvégezni.⁴

6. Felek az ingatlanrész fejlesztésére, felújítására, állagmegóvására, karbantartására és egyéb beruházásokra fordítottakat kötelesek a munkák befejezését követő 30 napon belül dokumentálni és azt egyetértésük jeléül aláírásukkal ellátni.

IV. A szerződés időtartama

7. Jelen szerződés időbeli hatálya a köznevelési szerződés időbeli hatályával megegyezik.

V. A szerződés felmondása

8. Jelen szerződést Felek jogosultak (az óvodai nevelés zavartalanságának biztosítása miatt) 36 hónap felmondási idővel rendes felmondással felmondani. A szerződés rendkívüli felmondással csak súlyos szerződésszegés esetén mondható fel, amelyet a felmondó legkésőbb tárgyév április 30-ig köteles a másik félnek benyújtani, ez esetben a szerződés tárgyév június 30-án szűnik meg. A szerződés megszűnik, ha a köznevelési szerződés megszűnik.
9. Súlyos szerződésszegésnek minősül Használatba Vevő részéről:
 - ha a köznevelési szerződésben foglalt feladatait nem teljesíti.

VI. Vegyes rendelkezések

10. Használatba Vevő a használatba kapott ingatlanrészt és a hozzá kapcsolódó teljes infrastruktúrát általános jelleggel csak oktatási, kulturális, sport és rekreációs célokra használhatja. Az ingatlanrész más célra történő eseti használatáról (pl. rendezvények tartásáról, egyszeri árusításra történő bérbeadásáról, választások lebonyolítására történő használatáról), azok bérleti díjáról, illetve bérleti díj mentességéről Használatba Adó és Használatba Vevő közösen jogosult és köteles dönteni a rendeltetésszerű használat mennél kisebb mértékű megzavarásának szem előtt tartásával. Ezen tevékenységekből származó bevételek Feleket fele-fele arányban illetik meg, és kötelesek azt az épület karbantartására fordítani.
11. Jelen szerződés kizárólag írásban módosítható, szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos észrevételeiket, indítványait és kifogásait írásban intézik egymáshoz.

⁴ Módosítva Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2017. (IX.26.) Kt. sz. határozatával.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pilisszentlászló, 2022., ..”

Pilisszentlászló, 2022., ..”

Tóth Attila Zsolt
polgármester
Pilisszentlászló Község Önkormányzata
Használatba adó

Antos Balázs
elnök
Pilisszentlászlói Waldorf
Óvodaért Közhasznú Egyesület
Használatba vevő