

7. napirendhez

TÁRGYALÁSI JEGYZŐKÖNYV

AZ AJÁNLATTEVŐKKEL FOLYTATOTT TÁRGYALÁSRÓL

Készült: 2011. december 08. –án (csütörtök) 08.30 órai kezdettel

Helye: Szentendre Város Önkormányzat Képviselő- testületének Hivatala, Aljegyzői iroda

Jelen vannak:

Név	Képviselet szervezet	Alíráás
Dr. Kőrösi-Böhményi Mária	PMMI	
Kocsiné Horváth Erzsébet	PMMI	
Dr. Basics Beatrix	PMMI	
Kövecsey Zsolt	PMMI	
DRÁGAN ERZSEK	PMMI	
Dr. Kulcsy Attila	kezelés DK	

dr. Kirchhof Attila: Köszönti a megjelenteket és a tárgyalást megnyitotta. Tájékoztatást adott arról, hogy a testületi ülés időpontja 2011. december 08-án lesz, mely testületi ülésen tárgyalni kívánják a szerződést. A tárgyaláson a szerződéses tartalom megtárgyalására kerül sor, a végső döntést a Képviselő-testület hozza meg.

Kérdezi, hogy a jelenlévők kívánna-e a tárgyalás menetével, vagy az eljárás lefolytatásával kapcsolatban kérdezni, illetve, hogy van-e egyéb megjegyzésük: A tárgyalás menetével, annak szabályaival kapcsolatban megjegyzés nem volt.

Az Ajánlattevők képviselőivel együttesen folytatódott a tárgyalás a szerződés bírálat alá nem eső egyéb feltételeiről.

A Tárgyalás II. szakasza

Vagyonkezelési Szerződés

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városház tér 3., képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester, önk. azonosító: 395368, statisztikai számjel: 15395364-7511-321-13) mint **Önkormányzat**,

másrészről

a (székhely:, képviseli:), mint Vagyonkezelő

(a Vagyonkezelő és az Önkormányzat együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek)

között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Szentendre közművelődési/művészeti/múzeumi kapacitásának és színvonalának bővítése érdekében Szerződő Felek együtt kívánnak működni e tevékenységek feltételeinek biztosítása érdekében.
2. Az együttműködés előzményeként az Önkormányzat - a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 80/A.§ (1) bekezdése alapján - rendeletében vagyonkezelői jogot alapított a 2211 hrsz-ú „MűvészetMalom” ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan.
3. Az Ingatlanra vonatkozó vagyonkezelői jogot az Önkormányzat által kiírt pályázaton a ...-ai eredményhirdetési jegyzőkönyv szerint az Vagyonkezelő szerezte meg.
4. A Felek rögzítik, hogy a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 243.§ e) pontja alapján a jelen megállapodásban meghatározott használati jog Vagyonkezelő általi megszerzéséhez közbeszerzési eljárás lefolytatására, a fenti pontban hivatkozott versenytárgyalás/pályázat lefolytatására tekintettel, nincs szükség.
5. A Vagyonkezelő az ingatlan területén múzeumi kiállításokat és egyéb rendezvényeket szervez saját és különböző pályázati forrásaiból, Szentendre Város Önkormányzata pedig ezt a tevékenységet a helyszín biztosításával (az ingatlan vagyonkezelésbe adásával), vagyonkezelői szerződés keretében támogatja. A Vagyonkezelő vállalja, hogy a társművészeti rendezvények szervezésében – pénzügyi kötelezettségvállalás nélkül - együttműködik a Szentendrei Kulturális Kft-vel.

II. Jogok és kötelezettségek

1. Szerződő felek megállapítják, hogy **Önkormányzat** 1/1 tulajdonában áll a múzeumi tevékenység helyszíneként, az Önkormányzat által biztosított, a Szentendre **2211 hrsz.** alatt felvett, természetben **Szentendre, Bogdányi u. ...** szám alatti m² alapterületű, megnevezésű ingatlan (a ... számon kiadott használatbavételi engedély szerint – funkcióváltás következtében – az ingatlan „múzeumként” funkcionál). Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan jelen szerződés hatálya alatt a vagyonkezelő használatába kerül.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a **vagyonkezelésbe adást megelőzően** – pályázati forrásból – 294.162.084 Ft-ot ruházott be az ingatlanra. A vagyonkezelő az Önkormányzat által megvalósítani vállalt pályázati vállalásokat ismeri és azok megvalósítására kötelezettséget is vállal (az ingatlant a vagyonkezelés időszaka alatt kizárólag csak a pályázatban vállalt feladatok ellátására, a támogatási szerződésben foglaltak szerint lehet üzemeltetni/használni). Az Önkormányzat által a pályázatban vállalt feltételeket a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.
3. **Önkormányzat**, részben a helyi önkormányzatokról szóló 1990. Évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott helyi közművelődési és tudományos tevékenységek támogatása érdekében, részben az Ingatlan értékének megőrzése, illetve növelése érdekében, a szentendrei közművelődési/múzeumi tevékenység megvalósítása/fejlesztése céljából vagyonkezelésbe átadja, az **Vagyonkezelő** pedig a tevékenységbe tartozó „múzeumi szolgáltatás” céljára, e célhoz kötötten működtetésre vagyonkezelésbe átveszi az Ingatlant, megtekintett állapotban kizárólag „**múzeumi/oktatási/közművelődési/művészeti**” tevékenység céljára. Szerződő Felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy **Vagyonkezelő** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult az Ingatlant e céltól eltérően használni.
4. Az Önkormányzat kijelenti és garantálja, hogy az Ingatlan, illetve az Ingatlanra vonatkozó vagyonkezelői jog megszerzése az Vagyonkezelő részéről per-, teher- és igénymentes.
5. Jelen vagyonkezelési szerződés 5 (öt) éves **határozott időtartamra kötik, 2012. január 1-i hatállyal kezdődően.**
6. **Vagyonkezelő** jelen vagyonkezelési szerződés aláírásával egyidejűleg lép az Ingatlan birtokába, e naptól illetik az Ingatlan használatával kapcsolatos jogok és terhelik az azzal kapcsolatos terhek.
7. **Vagyonkezelő** az Ingatlan – a jelen szerződésben meghatározott célhoz kötött használatáért évi ... Ft vagyonkezelői díj megfizetésére köteles.

Megjegyzés [PH1]: PMMI javaslat

Megjegyzés [PH2]: PMMI javaslat: 8.000 Ft-AFA

8. A **Vagyonkezelő** a futamidő lejártakor az **Önkormányzat** felé felújítási, beruházási, átalakítási stb. érték vonatkozásában, amennyiben a felújítási, beruházási, átalakítási munkálatok elvégzéséhez az **Önkormányzat** előzetesen, írásban – a költségek jóváhagyásával - hozzájárult, úgy a jelen vagyonkezelői szerződés bármely módon történő megszűnésekor a felújítási, beruházási és átalakítási munkálatok tekintetében kölcsönösen elszámolnak (kivéve a javítási, karbantartási, állagmegóvási munkálatok költségeit). Az Ingatlan a futamidő lejártakor az elszámolást követően az Ingatlanon elvégzett beruházásokkal növelt értékben kerül vissza az **Önkormányzat** birtokába.
9. Jelen megállapodás hatályának megszűnésekor, vagy megszüntetésekor az **Vagyonkezelő** csak az állag sérelme nélkül jogosult a tulajdonában lévő berendezési tárgyak/eszközök elvitelére.
10. Amennyiben az **Vagyonkezelő** a jelen szerződés futamidejének lejártakor nem adja át az Ingatlan területét az **Önkormányzat** birtokába, úgy a szerződés hatályának megszűnésétől kezdve, az Ingatlan birtokának átadásáig a 1.000.000 Ft/nap késedelmi kötbért köteles fizetni, kivéve, ha az Ingatlan átvételét az **Önkormányzat** az érdekkörében felmerülő okból megtagadja.
11. A jelen vagyonkezelői szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a felek egymással elszámolnak.
12. Szerződő Felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy az Ingatlan üzemeltetése során az **Önkormányzat** kizárólag csak a tevékenység helyszínéül szolgáló ingatlant adja a **vagyonkezelő** használatába és ezen felül csak és kizárólag a rendes használattal összefüggő közüzemi költségeihez támogatást nyújt a működési és üzemeltetési költségeihez hozzájárul évi legfeljebb 29.000.000 Ft összeghatárig, ezen felül az ingatlan karbantartásának, javításának/üzemeltetésének valamennyi költsége az **Vagyonkezelőt** terheli. Az **önkormányzati támogatás negyedévente egyenlő részletekben kerül átutalásra a Vagyonkezelő** számú számlájára, az adott negyedév első hónapjának 20. napjáig (először: 2012. január 20-ig).
13. Felek kifejezetten megállapodnak, és a **Vagyonkezelő** kifejezetten tudomásul veszi, hogy jelen vagyonkezelési szerződés, és az azzal kapcsolatban megvalósuló bármely beruházás (valamint az ingatlan rendes használatával járó időszakos állagmegőrző karbantartási munkálatok elvégzésére is) az Ingatlan vonatkozásában semmiféle tulajdoni, szolgalmi, vagy egyéb ingatlan-nyilvántartási jogosultságot – a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésén felül- nem keletkeztet, ezért Felek bármiféle, jelen megállapodásra alapított, erre irányuló igényt, követelést kölcsönösen kizárnak.

Megjegyzés [PH3]: A PMMI javaslata: 50.000 Ft/nap

Megjegyzés [PH4]: PMMI javaslata

Az **Vagyonkezelő** az Ingatlan területén, az ingatlant érintő a II./8. pontban rögzített munkákat kizárólag csak az **Önkormányzattal** történt előzetes és írásbeli jóváhagyás alapján végezhet (kivéve vis maior esetén, amikor az elvégzett munkálatokról utólagosan tájékoztatja a **vagyonkezelő** az **önkormányzatot**).

14. **Vagyonkezelő** az általa megvalósítani tervezett bármely beruházás műszaki és látványterveit/terveit köteles a beruházás megkezdése előtt **Önkormányzattal** előzetesen írásban jóváhagyatni, illetve a kivitelezés megkezdése előtt köteles az **Önkormányzattal** jóváhagyatni a beruházás műszaki-időbeli ütemtervét.
15. Az **Vagyonkezelő** vállalja, hogy az **Önkormányzatot** a 14. pontban meghatározott ütemtervtől való eltérés esetén haladéktalanul írásban tájékoztatja. Az **Önkormányzat** vállalja, hogy a jóváhagyás kiadását kellően megalapozott és az **Vagyonkezelővel** írásban közölt indokolás nélkül nem tagadja meg, a jóváhagyás kiadásával nem késlekedik.
16. Bármely beruházás/felújítás megvalósításához szükséges valamennyi hatósági engedélyt – így különösen, de nem kizárólagosan az építési engedélyt, használatbavételi engedélyt – **Vagyonkezelő** köteles saját költségén beszerezni. Szintén **Vagyonkezelő** viseli a használatához, valamint az üzemeltetéséhez kapcsolódó engedélyekkel összefüggésben felmerülő összes költséget.
17. **Vagyonkezelő** vállalja, hogy a beruházás/felújítás során végzett munkákra vonatkozó, érvényben lévő jogszabályi és hatósági – így különösen az építéshatósági, munkavédelmi és környezetvédelmi) előírásokat maradéktalanul betartja, és az általa igénybevett vállalkozókkal maradéktalanul betartatja.
18. **Vagyonkezelő** kijelenti, hogy az Ingatlan területét és műszaki állapotát megtekintette és a „műzeumi/oktatási/közművelődési/művészeti” tevékenység megvalósítására alkalmasnak

(rendeltetésszerű használatra) találta. Az esetleges helyszíni bejárás során nem tapasztalt, műszaki dokumentációból ki nem derülő rejtett hibákért és azok elhárítása során felmerülő költségeket Önkormányzat vállalja a teljes anyagi felelőséget.

Megjegyzés [PH5]: PMMI
javaslata

19. **Vagyonkezelő** vállalja, hogy az épületet a kiállítások megrendezésére alkalmas állapotba hozza és az ehhez szükséges beruházásokat elvégzi, vállalja továbbá, hogy a jogszabályoknak megfelelő közérdekű, muzeális kiállítóhelyi engedélyt megkéri.

Megjegyzés [PH6]: PMMI
javaslata

20. **Vagyonkezelő** kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas.

21. **Önkormányzat** jogosult arra, hogy a vagyonkezelés során az Ingatlanban végzett bármely tevékenységet előzetes értesítést követően, a **Vagyonkezelő** szükségtelen zavarása nélkül, a műtárgyvédelmi előírások betartása mellett ellenőrizze.

22. **Vagyonkezelő** feltétlen és korlátlan felelősséget vállal arra, hogy az ingatlanban végzett tevékenysége során bekövetkező esetleges káreseményeket haladéktalanul írásban jelzi **Önkormányzat** felé, és minden szükséges intézkedést megtesz az Ingatlan berendezései, területe tekintetében az **Vagyonkezelőnek** felróható okból felmerülő károk a **Önkormányzat** részére történő haladéktalanul megtérítése érdekében.

23. **Vagyonkezelő** fenti felelőssége attól függetlenül fennáll, hogy a kár bekövetkezéért ő, az alkalmazottja, vagy a tevékenység ellátásához igénybevett közreműködője (alvállalkozója) a felelős.

24. **Vagyonkezelő** feltétlen és korlátlan felelősséget vállal arra, hogy amennyiben a tevékenységével kapcsolatos káresemény miatt harmadik személy a **Önkormányzattal** szemben kártérítési vagy bármilyen más igényt támaszt, úgy minden szükséges intézkedést megtesz az **Önkormányzat** valamennyi ilyen kár vagy egyéb igény alól maradéktalanul mentesítése, kártalanítása érdekében.

25. Az Ingatlan üzemeltetésével összefüggésben felmerülő ~~közüzemi~~ költségeket működtetési és üzemeltetési költségeket a **Vagyonkezelő** köteles viselni, ehhez az **Önkormányzat** kizárólag csak a II./12. pontjában meghatározott mértékű támogatást nyújtja.

26. **Vagyonkezelő** az Ingattal összefüggésben igénybe vett közmujszolgáltatások nyújtására közvetlenül köteles megkötöni a vonatkozó közüzemi szerződéseket a megfelelő közmujszolgáltatókkal jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül, mely szerződések alapján **Vagyonkezelő** a közüzemi díjakat közvetlenül a közmujszolgáltatók részére köteles megfizetni. Az önkormányzati támogatással érintett közüzemi működtetési és üzemeltetési költségeket a **Vagyonkezelő** az **Önkormányzattal** elszámolni köteles.

27. Amennyiben **Vagyonkezelőnek** felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felbontja a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, illetve a visszakötéshez esetlegesen szükséges közmujszfejlesztés díját **Vagyonkezelő** köteles viselni.

28. Jelen megállapodás hatálya alatt az Ingatlan üzemeltetése kizárólag a **Vagyonkezelő** kötelezettsége, mely többek között magában foglalja különösen a takarítást, hó-eltakarítást, biztonsági szolgálatot, közmujszálózat fenntartását, az üzemeltetéssel összefüggő valamennyi egyéb költséget (különösen szállítást, restaurálást, teremőrzést stb.) stb.

29. **Vagyonkezelő** kötelezettséget vállal az Ingatlan használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi és vagyonvédelmi és egyéb előírások maradéktalan betartására.

30. **Vagyonkezelő** köteles saját költségén teljes körű vagyonbiztosítást kötni, amely minden olyan, az Ingatlanban található vagyontárgy megsemmisülésére, vagy megrongálódására fedezetet nyújt, amelynek a **Vagyonkezelő** a tulajdonosa, birtokosa, illetve amely kezelése, megőrzése, vagy ellenőrzése alatt áll. E biztosításnak ki kell terjednie a **Vagyonkezelő** Ingatlanban lévő berendezéseire is.

31. Az Ingattal kapcsolatos valamennyi karbantartási és javítási stb. kötelezettség **Vagyonkezelőt** terheli.

32. Jelen megállapodás hatálya alatt egyik fél sem jogosult a megállapodást rendes felmondással megszüntetni.
33. Az Önkormányzat jelen megállapodást rendkívüli felmondással, elszámolási kötelezettség nélkül megszüntetheti, különösen akkor
- ha az Vagyonkezelő az Ingatlan területén az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végez bármiféle beruházást/átalakítást/felújítást;
 - ha az Vagyonkezelő jelen megállapodásban foglalt céltól eltérően, az Vagyonkezelő alaptevékenységével össze nem függő célra hasznosítja az Ingatlan;
 - ha az Vagyonkezelő tartósan (két hónapot meghaladóan) nem teljesíti az Ingatlanlall összefüggésben felmerülő díjfizetési kötelezettségeit.

A Vagyonkezelő jelen megállapodást a II./12. pontban vállalt támogatás folyósításának 2 hónapot meghaladó késedelembe esése esetén mondhatja fel rendkívüli felmondással.

Megjegyzés [PH7]: PMMI
javaslata

Megjegyzés [PH8]: PMMI
javaslata

34. **Vagyonkezelő és kizárólagos, 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság** jelen megállapodás hatálya alatt csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult az Ingatlan, vagy annak helyiségeit – 1 hónapot meghaladóan - albérlésre adni, vagy azok használatát másnak átengedni, valamint jelen megállapodásból eredő egyéb jogait másra engedményezni. Ebben az esetben az ebből a tevékenységből befolyó bevétel az Önkormányzat által fizetendő közüzemi költségekhez nyújtott támogatás összegét csökkenteni kell. Az Önkormányzatot előberleti jog illeti meg.
35. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az Ingatlanon végzett bármely beruházás/felújítás stb. megvalósulása nem változtat az Ingatlan és a földterület tulajdoni szerkezetén, azaz ingatlan(rész) kizárólagos tulajdonosa Szentendre Város Önkormányzata marad.
36. **Vagyonkezelő** a beruházás(ok)/felújítások műszaki terveit a beruházás kivitelezésére kiírandó közbeszerzési eljárás(ok) megkezdését megelőzően köteles az Önkormányzattal előzetesen jóváhagyatni.
37. **Vagyonkezelő** vállalja, hogy az Ingatlan az együttműködés időtartama alatt múzeumi/oktatási/közművelődési/művészeti célu funkcióknak megfelelően fogja működtetni.

III. Egyéb megállapodások

- Felek megállapodnak, hogy az ingatlanban megvalósuló, a vagyonkezelő által szervezett valamennyi kiállítás, vagy egyéb rendezvény a felek közös rendezvényének minősül, abból a szempontból, hogy Vagyonkezelő vállalja, hogy az Önkormányzat megjelenését az adathordozókon, vagy bármely reklámanyagon, a másorfüzetben, a médiában stb. biztosítja (címer, 1000év+ logo, megnyitó beszéd tartása stb.).**
- Vagyonkezelő vállalja, hogy honlapján, kiadványaiban, hazai és külföldi tájékoztatóin, konferenciáin, rendezvényein az ingatlanban végzett tevékenységet feltünteti, népszerűsíti.**
- Vagyonkezelő vállalja, hogy az ingatlanban végzett tevékenységéről félévente írásban számol Szentendre Város Önkormányzata Kulturális és Oktatási Bizottságának.**
- Vagyonkezelő vállalja, hogy a tárgyévben megvalósítani tervezett tevékenységét (kiállítások, rendezvények, illetve az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos üzleti terv stb.) a tárgyévet megelőző év november 30-ig jóváhagyás végett az Önkormányzat elé terjeszti.**

Vagyonkezelő vállalja, hogy az Önkormányzat elé történő betérjesztést megelőzően a tervezett programokat leegyezteti az alábbi szervezetekkel:

Szentendre Művészetéért Alapítvány (Farkas Ádám)
Művészeti Tanács (Takács Gábor)
Művészeti Platform (Szondi Andrea)
Péter-Pál Galéria (Dr. Pauli Anna)
Vajda Lajos Stúdió (Vincze Ottó)
Alknay János, Deim Pál Kossuth-díjas művészek

5. **Vagyonkezelő** vállalja, hogy évente 65 nap időtartamban térítésmentesen biztosítja az Önkormányzat számára az ingatlan használatát – az alpműködés veszélyeztetése nélkül - , különösen a Szentendrei Teátrum rendezvényei, illetve a Szentendre Jótékonyági Bál alkalmával. Az Önkormányzat a tárgyévet megelőző év november 30. napjáig a használat pontos idejének megjelölésével köteles a Vagyonkezelőt értesíteni.

Megjegyzés [PH9]: PMMI javaslata: 5 nap térítésmentesen, azon felül térítés ellenében

IV. Záró rendelkezések

1. Jogvita esetére Felek alávetik magukat a Szentendrei Városi Bíróság, illetve a Pest Megyei Bíróság illetékességének.
2. Jelen vagyonkezelési szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a 2010. OKt. számú határozatában hatalmazta fel a Polgármestert.
3. Jelen vagyonkezelési szerződés aláírására a vagyonkezelő vezetőjét az alapítói jogokat gyakorló a számú határozatában hatalmazta fel.
- 4.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. törvény és az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. Törvényben foglaltak, valamint az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 34/2003. (VI. 18.) önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.

Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 6 (hat) eredeti példányban készült, és azt elolvasás és értelmezés után szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal hitelesítik.

Szentendre, 2011. december

dr. Dietz Ferenc
polgármester

Szentendre Város Önkormányzata

dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző

Vagyonkezelő