

Megállapodás a Német Közösségi Ház használatának és fenntartásának részletes szabályairól

amely létrejött Dombóvár Város Önkormányzata
székhely: 7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.
képviseli: Szabó Loránd polgármester
(a továbbiakban Önkormányzat)

és a

Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat
székhely: 7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.
képviseli: Glaub Róbert elnök

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alábbiak szerint:

I. Általános rendelkezések

1. Az Önkormányzat a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat térítésmentes használatába adja a kizárólagos tulajdonát képező, 7200 Dombóvár, Bezerédj u. 14. szám alatti, dombóvári 1306. hrsz-ú ingatlanon épült társas irodaházban az alábbi helyiségeket Német Közösségi Ház elnevezéssel:
 - a) a nagyterem a kiszolgálóhelyiségekkel együtt (átjáró nélkül) 169,50 m²,
 - b) iroda (bemutató terem) 18,90 m², iroda 18,40 m² (az a) ponttal együtt 1306/A/2. külön helyrajzi szám),
 - c) pince (alagsor és mellékhelyiségei) 112,40 m² (1306/A/1. külön helyrajzi szám).

Felek megállapítják, hogy a jelen megállapodás megkötésének időpontjában a 1306/A/1. helyrajzi szám alatt és a dombóvári 1306/A/2. helyrajzi szám alatt felvett épületrészre a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat számára a használat joga 2019. december 31-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

2. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat kijelenti, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján átlátható szervezetek, így nemzeti vagyron használója lehet.
3. Felek rögzítik, hogy külön birtokba adásra nincs szükség, mivel az 1. pontban megjelölt helyiségek a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat használatában és birtokában vannak, a helyiségek a rendeltetésszerű használatra alkalmasak.
4. Felek megállapodnak, hogy a használattal együtt járó közüzemi és fenntartási költségeket a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat (a továbbiakban: gesztor) viseli az alábbiak szerint:

- 4.1. Elektromos energia: a felszerelt önálló fogyasztásmérő alapján közvetlenül a szolgáltató részére fizeti meg, a szolgáltatóval kötött közüzemi szerződés szerint.
- 4.2. Vízdíj: területarányosan a két irodahelyiség alapterületével csökkentett, 281,90 m²-re jutó rész után – mely az összes fogyasztás 30,8%-át jelenti -, fizeti meg az Önkormányzatnak.
- 4.3. Fűtési díj elszámolása: a felszerelt költségmegosztók alapján az összes térítési díj 5%-át fizeti meg.

II. A használat szabályai

5. A helyiségeket a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat kizárólag a tevékenységéhez kapcsolódóan, azok funkciójának és rendeltetésének megfelelően, a rendes gazdálkodás szabályai szerint használhatja iroda, közösségi ház, oktatási, kulturális rendezvények, illetve tanfolyamok megtartására. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat nemzetiségi könyvtárat, illetve hagyományőrző szobát alakíthat ki. Eltérő célra történő használathoz az önkormányzat engedélye szükséges. A használat jogát sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem ruházhatja át más személyre vagy szervezetre, kivéve a jelen megállapodásban foglalt eseteket.
6. Felek rögzítik, hogy a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat köteles biztosítani az 1. a pont alatti helyiségek térítésmentesen igénybevételét a Dombóvári Horvát Nemzetiségi Önkormányzat számára a nemzetiségi feladatellátásához kapcsolódó alkalmi rendezvények megtartására a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzattal előre egyeztetett időpontokban számbeli korlátozás nélkül. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat az alkalmi igénybevétel feltételeiről megállapodást köthet a Dombóvári Horvát Nemzetiségi Önkormányzattal.
7. Az Önkormányzat jogosult a használatot ellenőrizni, amely kiterjedhet az irodahelyiségek állagának, illetőleg a használat, haszonszedés módjának megvizsgálására (a hasznok szedése során a rendes gazdálkodás követelményei szerint járnak-e el, teljesítik-e karbantartási kötelezettségét, nincs-e szükség olyan javításra vagy felújításra, amelyre a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzatok nem kötelesek). A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat az ellenőrzést túrni köteles, az Önkormányzat ugyanakkor csak a szükséges mértékben élhet az ellenőrzés jogával, az ellenőrzés során a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat érdekeit kímélve kell eljárnia.
8. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat köteles az irodahelyiségeket a jelen megállapodás aláírásának időpontjában fennálló állapotuknak megfelelő szinten tartani, a rendeltetésszerű használatot biztosítani. Ennek érdekében köteles:
 - 8.1. a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot feltételeinek biztosítására, ennek érdekében a kapcsolódó állagmegóvási, karbantartási és felújítási (a továbbiakban együtt: karbantartási) munkák ellátására a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével, az azonnali veszélyelhárításról, a tűz elleni

- védelemről, továbbá az irodahelyiségek rendben- és tisztántartásáról, rendszeres takarításáról gondoskodni,
- 8.2. az irodahelyiségek használatával kapcsolatban előírt jogszabályi és hatósági előírások betartására, a tűzvédelmi és egyéb szükséges szabályzatok elkészítésére és az abban foglaltak betartására,
 - 8.3. a vagyonvédelmi és vagyonőrzési kötelezettségeknek eleget tenni,
 - 8.4. a 4. pontban meghatározott közszolgáltatások kivételével a közüzemi szerződéseket megkötni,
 - 8.5. a fenti kötelezettségek megsértése miatti, illetve a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat miatt bekövetkezett kárt viselni.
9. A karbantartáshoz kapcsolódó munkák különösen: az irodahelyiségek összes belső burkolata, vakolata, fala, lépcsői, nyílászáró szerkezetei, üvegfelületei, elektromos kapcsolói, csatlakozó aljai, világítóberendezései, vízellátási és vízelvezetési szerelvényei rendeltetészerű használhatóságának biztosítása, hibáinak javítása, elhasználódás esetén – a nyílászárók kivételével – kicserélése, pótlása, festése, mázolása, meszelése.
 10. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat a használat során köteles biztosítani, hogy olyan tevékenységet, ami rendszeresen zavarja a környezet nyugalmát, csöndjét, továbbá ellentétes a mindenkor hatályos jogszabályokkal, nem folytat és másoknak sem tesz lehetővé, ennek érdekében a használat során a napi tevékenység legfeljebb 22.00 óráig tarthat.
 11. Az ingatlan – hatósági engedélyhez kötött és nem kötött – felújításához, esetleges átalakításához az Önkormányzat hozzájárulása szükséges, kivéve, ha azt az Önkormányzat kezdeményezi, illetve az azonnali életveszély elhárítást szolgáló esetben. A tulajdonosi hozzájárulás nem mentesít az építési engedély köteles tevékenységekhez szükséges hatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzése alól. Ha a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez az Önkormányzat vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, az Önkormányzat kívánságára kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá a szabálytalan építés miatti minden jogkövetkezményt a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzatot viseli.
 12. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat köteles az Önkormányzatot értesíteni, ha az Önkormányzatot terhelő munkák elvégzésének szükségessége felmerül, és akkor is, ha az irodahelyiségek használata valamilyen körülmény folytán veszélyeztetve van, illetve kár következett be, továbbá ha harmadik személy a használatot akadályozza, és kötelesek tőlni, hogy az Önkormányzat a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye.
 13. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat és az Önkormányzat a rendeltetésű használat körén kívül eső rendkívüli felújítások, átalakítások (beruházások), javítások és karbantartások elvégzése és költségei kapcsán egyeztetnek, és adott esetben külön megállapodnak. Egyéb esetben az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tervek szerint és az Önkormányzat

hozzájárulásával, megtérítési igény nélkül jogosult a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat értéknövelő beruházás megvalósítására, azonban sem a tulajdonos Önkormányzat engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett beruházás nem eredményezheti az irodahelyiségek tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat általi megszerzését bármilyen jogcímen.

14. Az irodahelyiségek vagyónbiztosításáról az Önkormányzat gondoskodik.

III. A nemzetiségi civil szervezetek helyiséghasználata

15. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat jogosult a civil szervezetek nyilvántartásában jogerősen bejegyzett helyi (dombóvári székhellyel vagy telephellyel rendelkező) civil szervezet tevékenységéhez helyet és helyiséghasználatot biztosítani a civil szervezet által vállalt nemzetiségi közügy ellátásával összefüggésben.

16. A nemzetiségi civil szervezetre a jelen szerződésben a helyiségek közös használatára megállapított szabályok irányadóak.

IV. Az irodahelyiségek hasznosítása

17. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat jogosult az irodahelyiségek hasznosításával bevételszerző tevékenységet folytatni a saját és a Dombóvári Horvát Nemzetiségi Önkormányzat által igényelt használaton kívüli időtartamban, és gyakorolja, illetve viseli a hasznosítással kapcsolatos a jogokat és kötelezettségeket, mint bérbeadó. A Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat jogosult a hasznosítást célzó bérleti szerződések megkötésére saját nevében. Valamennyi irodahelyiség egyszerre történő bérbeadására nem jogosult.

18. Az irodahelyiségek hasznosításából eredő bevételt a fenntartásukra kell fordítani, ezért törekedni kell a minél hatékonyabb hasznosításra. A bérbeadás csak akkor lehetséges, ha

- jogszabályok, illetve tulajdonosi döntések nem tiltják,
- a bérlő tevékenysége az ingatlan rendeltetésszerű használatával összhangban van, és
- ha a bérlet a nemzetiségi önkormányzati feladatok ellátását nem korlátozza vagy zavarja.

19. A bérbeadás csak határozott időre, legfeljebb a jelen szerződés megszűnésének időpontjáig szólhat. Az egy hónapnál hosszabb időre szóló bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a jelen szerződés megszűnése esetén a bérleti szerződés is megszűnik. Azok az irodahelyiségek adhatók bérbe, amelyek a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat feladatainak ellátásához nélkülözhetők, illetve ha az adott helyiség a feladatellátáshoz szükséges, akkor a saját használaton kívüli időtartamban.

20. Nem lehet olyan bérleti szerződést kötni, melynek alapján a bérlő követelheti a bérbeadótól, hogy a bérleményt az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be. A

bérbeadó a bérlemény bérlőre háruló karbantartási feladatainak elvégzését csak akkor vállalhatja át, ha annak költségeit a bérlő a bérbeadó részére előre megtéríti.

21. A bérleti szerződést a szakmai, jogi követelményeknek megfelelően, a bérbeadó számára legkedvezőbb feltételekkel és megfelelő biztosítékokkal kell megkötni. A szerződésben a fentiekén túl az alábbiakat kell rögzíteni:
- a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulásához kötött tevékenység végzése esetén a hozzájárulás megkérésére vonatkozó kötelezést,
 - a szerződés módosítása, vagy meghosszabbítása esetén a korábbi szerződésekre való hivatkozást,
 - annak kikötését, hogy a bérlemény harmadik személy részére használatba, albérletbe nem adható,
 - annak kikötését, hogy a bérleti szerződés lejártá, vagy meg nem hosszabbítása esetén a bérbeadó intézmény a bérlő részére cserehelyiséget nem biztosít,
 - több évre kötött bérleti szerződés esetén, annak rögzítését, hogy a bérleti díj a mindenkor hivatalos inflációs rátának megfelelő mértékben évente megemelésre kerül.
22. A bérbeadó által kötött bérleti szerződésben foglaltak betartásáért, illetve betartatásáért a bérbeadó kizárólagos jogi, anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik, függetlenül attól, hogy a szerződést a tulajdonos Önkormányzat jóváhagyásával kötötték, kivéve a tulajdonosi jogok körébe tartozó kötelezettségvállalás teljesítését. A jogszabállyal vagy jelen megállapodással ellentétesen megkötött bérleti szerződésekből eredő hátrányos jogkövetkezményeket a bérbeadó viseli. A bérbeadó köteles az általa bérbe adott ingatlanrészt, a bérlő tevékenységét és a bérlőre háruló feladatok elvégzését ellenőrizni.

V. A fenntartással kapcsolatos költségek

23. A Felek megállapodnak, hogy a helyiségek használatával együtt járó közüzemi és rendes fenntartási költségek Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzatot terhelik. Rendes fenntartási költségnek az tekinthető, ami az irodahelyiségek használatával rendszerint együtt jár. Rendkívüli költség az, amely a használatból eredő előnyökhöz képest aránytalan terhet jelentene.

VI. Gondnok

24. Felek megállapodnak abban, hogy a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelő használat érdekében lehetőség szerint gondnoki feladatokat ellátó személyt vesz igénybe a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat.
25. Egyéb foglalkoztatási lehetőség hiányában a gondnok foglalkoztatásával kapcsolatos jogok és kötelezettségek a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzatot illetik és terhelik. A gondnok feladatait a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat elnöke határozza meg, a gondnok programszervezői tevékenységet is elláthat. A foglalkoztatás költsége rendes fenntartási költségnek minősül.

VII. Egyéb rendelkezések

26. A jelen megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzattal, illetve a Dombóvári Horvát Nemzetiségi Önkormányzattal 2014 decemberében kötött, a Nemzetiségi Községi Ház, illetve a Német Községi Ház használatának és fenntartásának részletes szabályairól szóló megállapodás megszűnik.
27. Felek a jelen megállapodást határozott időre, 2019. december 31. napjáig kötik.
28. Az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a Felek elsődlegesen közvetlen egyeztetések útján kísérik meg rendezni, annak eredménytelensége esetén vitás kérdéseik eldöntésére a pertárgy értékétől függően kikötik a Dombóvári Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részének érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz legközelebb állnak.
29. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
30. Felek a szerződést elolvasták, azt megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Dombóvár, 2017. február

Szabó Loránd
polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata

Glaub Róbert
elnök
Dombóvári Német Nemzetiségi
Önkormányzat

Pénzügyi ellenjegyzés:

Név:.....

Aláírás:.....

Dombóvár, 2017.