

Ikt.sz.:

## MEGÁLLAPODÁS

Jelen megállapodás a közös tulajdonban lévő, Fonyódligeti Gyermeeküdülő üzemeltetésére jött létre, mely szerint a Tulajdonos önkormányzatok képviselőinek egyetértésével, Egyek Nagyközség Önkormányzata, mint gesztor önkormányzat látja el az üzemeltetési feladatokat 2023. április 1-től 2024. március 31-ig.

A megállapodás létrejött egyrésztől

### **Egyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, tulajdoni hányad 38,5 %**

4069 Egyek, Fő út 3.

amelyet képvisel dr. Miluczky Attila polgármester

a továbbiakban mint gesztor Tulajdonos,

### **Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, tulajdoni hányad 35%**

4090 Polgár, Barankovics tér 5.

amelyet képvisel Tóth József polgármester

a továbbiakban mint Tulajdonos,

### **Tiszacsege Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, tulajdoni hányad 26,5%**

4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5.

amelyet képvisel Szeli Zoltán polgármester

a továbbiakban mint Tulajdonos,

másrésztől

Egyeki Szöghatár nonprofit Kft

Székhely: 4069 – Egyek, Fő u. 3

Képviselő: Hajdú-Murvai Veronika, ügyvezető

a továbbiakban mint Üzemeltető

Kapcsolattartó: Ficsór Szabina +3652 378 023

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

- 1./ Az ingatlan helyrajzi száma: 8640 Fonyód, 10084. hrsz.  
Az ingatlan megnevezése: Fonyódliget Gyermeeküdülő  
Az ingatlan címe: 8640 Fonyódliget, Niklai u. 4.

Az ingatlan részei:

- 1 db téglapépület (többszobás szobákkal, külső vizesblokkal),
- 1 db konyha-étkező,
- 4 db ötszemélyes faház,
- 4 db négyszemélyes kőház,

Az 1. számú melléklet az ingatlan tulajdoni lapja.

- 2./ A Tulajdonosok üzemeltetésre átadják, az Üzemeltető átveszi az 1. sz. pontban megjelölt ingatlant az Üzemeltető által ismert és megtekintett állapotban. A felek állapotrogzítási

jegyzőkönyvet vesznek fel, mely e megállapodás 2. számú mellékletét képezi. Jelen megállapodás 3. számú mellékletét képezi a leltárjegyzék, mely alapján a Tulajdonosok átadják, az Üzemeltető átveszi a tárgyi, valamint a kis értékű tárgyi eszközöket.

A jogviszony megszűnésével az Üzemeltető köteles az ingatlant, a leltárjegyzékben szereplő tárgyi és kis értékű tárgyi eszközöket, valamint a jogviszony időtartama alatt elvégzett építészeti, épületgépészeti, műszaki felújításokat és beruházásokat hiánytalanul, helyszíni szemlén átadni. Üzemeltető gondoskodik a Tulajdonosok jóváhagyásával az üzemeltetés ideje alatt az elhasználódott, elavult, feleslegessé vált eszközök selejtezéséről.

**Jelen megállapodás időtartama alatt az üdülő üzembe helyezéséhez, működtetéséhez szükséges felújítási munkálatok költsége 100 %-ban az üzemeltetőt terheli. Üzemeltető törekszik ezen költségek alacsonyan tartására. Ha a tulajdonosok nagyobb értékű, de nem feltétlen szükséges felújítást írnak elő, annak anyagi vonzatát tulajdoni arányuk hányadában vállalják.**

A felújítási munkák szükségességét, terjedelmét és feltételeit a Tulajdonosok az üdülési szezon kezdete előtt, egyeztetett időpontban, szükség szerint közös helyszíni szemlén állapítják meg, illetve döntenek el.

- 3./ Az Üzemeltető minden évben a Tulajdonosok részére használati jogot biztosít tulajdoni részük arányában. Tulajdonosok a rájuk eső szálláshelyeket szabadon értékesíthetik.

A szálláshely kapacitás elosztásánál 4 db 5 személyes faházzal és 4 db 4 személyes kőházzal számolunk. Ez összesen 8 foglalási lehetőség naponta, melyet a júniusi 30, júliusi 31 és augusztusi 31 nappal beszorozva 736 egy napos foglalási lehetőség adódik.

- 4./ A 736 egy napos foglalási lehetőséget tulajdoni arányban elosztva a következők adódnak:

	Egyek, 38,5 %	Polgár, 35 %	Tiszacsege, 26,5 %	Összesen
Előszezon 06.01.-06.15.	46	42	32	120
Főszezon 06.16.-08.20.	203	185	140	528
Utószezon 08.21.-08.31.	34	31	23	88

2023. Június

	F1	F2	F3	F4	K1	K2	K3	K4
1	E	E	P	T	E	P	P	T
2	E	E	P	T	E	P	P	T
3	E	E	P	T	E	P	P	T
4	E	E	P	T	E	P	P	T
5	E	E	P	T	E	P	P	T
6	E	E	P	T	E	P	P	T
7	E	E	P	T	E	P	P	T
8	E	E	P	T	E	E	P	T

9	E	P	P	T	E	E	P	T
10	E	P	P	T	E	E	P	T
11	E	P	P	T	E	E	P	T
12	E	P	P	T	E	E	P	T
13	E	P	P	T	E	E	P	T
14	E	P	T	T	E	E	P	T
15	E	P	T	T	E	E	P	T
16	E	P	T	T	E	E	P	T
17	E	P	T	T	E	E	P	T
18	E	P	T	T	E	E	P	T
19	E	p	T	T	E	E	P	T
20	E	P	T	T	E	E	P	T
21	E	P	T	T	E	E	P	T
22	E	P	T	T	E	E	P	T
23	E	E	P	T	E	E	P	T
24	E	E	P	T	E	P	P	T
25	E	E	P	T	E	P	P	T
26	E	E	P	T	E	P	P	T
27	E	E	P	T	E	P	P	T
28	E	E	P	T	E	P	P	T
29	E	E	P	T	E	P	P	T
30	E	E	P	T	E	P	P	T

2023. Július

	F1	F2	F3	F4	K1	K2	K3	K4
1								
2								
3								
4								
5				Egyek				
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16				Polgár				
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								

24								
25				Tiszacsege				
26								
27								
28								
29								
30								
31	E	E	P	P	E	E	P	P

Július hónapban mindhárom tulajdonos rendelkezhet a komplett üdülővel 10 – 10 napra. Küldhetnek nagyobb létszámú közösségeket pl.: iskola, focicsapat, testvérváros de akár lakosoknak is kiadható ez a 10 nap is. Ebben a 10 napban az adott önkormányzat rendelkezésére áll az ifjúsági üdülő is. A 3 x 10 napon kívül az ifjúsági üdülőt az üzemeltető szabadon bérbe adhatja.

### 2023. Augusztus

	F1	F2	F3	F4	K1	K2	K3	K4
1	E	E	P	P	E	E	P	P
2	E	E	P	P	E	E	P	P
3	E	E	P	P	E	E	P	P
4	E	E	P	P	E	E	P	P
5	E	E	P	P	E	E	P	P
6	E	E	P	P	E	E	P	P
7	E	E	P	P	E	E	P	P
8	E	E	P	P	E	E	P	P
9	E	E	P	P	E	E	T	P
10	E	E	P	T	E	E	T	P
11	E	E	P	T	E	E	T	P
12	E	E	P	T	E	E	T	P
13	E	E	P	T	E	E	T	P
14	E	P	P	T	E	E	T	P
15	E	P	P	T	E	E	T	P
16	E	P	P	T	E	E	T	P
17	E	P	P	T	E	E	T	P
18	E	P	P	T	E	E	T	P
19	E	P	P	T	E	E	T	P
20	E	P	P	T	E	E	T	P
21	E	P	P	T	E	E	T	T
22	E	P	P	T	E	E	P	T
23	E	P	P	T	E	E	P	T
24	E	P	P	T	E	E	P	T
25	E	P	P	T	E	E	P	T
26	E	E	P	T	E	E	P	T
27	E	E	P	T	E	P	P	T
28	E	E	P	T	E	P	P	T
29	E	E	P	T	E	P	P	T
30	E	E	P	T	E	P	P	T
31	E	E	P	T	E	P	P	T

#### Rövidítések:

- E = Egyek
- P = Polgár
- T = Tiszacsege
- K = Kőház
- F = Faház

5./ Az Üzemeltető kiválasztása a gesztor Tulajdonos önkormányzat döntése szerint történik. Az üzemeltetés jogát az kapja meg, aki a legkedvezőbb és egyben legkisebb elszámolási árat adja meg működtetési átalányként. 2023-ban a működtetési átalány 0,- Ft / nap. Ha egész évben üres maradna az üdülő, az Üzemeltető akkor is jogosult lenne 736 x 0,- Ft működtetési költség megtérítésére, azaz 0,- Ft önkormányzati támogatásra.

A működtetési átalányt csak azon napok után kell megfizetni, amikor az adott önkormányzat nem tudott gondoskodni foglalásról. Ha ilyen nap, foglalás hiányában visszamondásra kerül és az Üzemeltető azt ki tudja adni, akkor szintén nem kell működtetési átalányt fizetni arra a napra.

Az önkormányzatok célja minél kisebb összegű működtetési átalányként fizetendő üdülési hozzájárulás megfizetése, ezért a számukra legkedvezőbb ajánlatot választják. Annak érdekében, hogy valóban minél alacsonyabb ajánlatok érkezenek be, mindhárom tulajdonos önkormányzat vállalja, hogy gondoskodik a ráeső foglalási lehetőségek legalább 70 %-os kihasználtságáról. Ha ez valamelyik tulajdonosnak nem sikerül, az 2023-ban nem kell, hogy megfizesse a ráeső napok közül az összes, 70 % foglaltság alatti szint nem értékesített napja után a korábban megszámitott 3500 Ft / nap működtetési átalányt.

**Az önkormányzatok közös célja 2023-ban, hogy az egyre magasabb kihasználtsági mutatók segítségével mind a működtetési átalány, mind a működtetéshez szükséges fejlesztési költségek vonatkozásában a Nulla elérése. Üzemeltető ezt vállalja.**

6./ A szolgáltatási ár a 2023. évben:

- kőház bruttó 13.000,- Ft/ház/nap (min. 4 éjszaka, 5 nap foglalása esetén, az alatt +20 %).
- faház bruttó 12.000,- Ft/ház/nap (min. 4 éjszaka, 5 nap foglalása esetén, az alatt +20 %).
- gyermekszálláshely bruttó 1.800,- Ft/fő/nap (min. 4 éjszaka, 5 nap foglalása esetén, az alatt +20 %).

A szolgáltatási árról évenként a tulajdonosok döntenek, ha nincs más megállapodás az ár nem változik.

Nem tulajdonos település lakosai részére:

- Faházak: bruttó 14.000,- Ft/ház/nap (min. 4 éjszaka, 5 nap foglalása esetén, az alatt +20 %)

- Kőházak: bruttó 15.000,- Ft/ház/nap (min. 4 éjszaka, 5 nap foglalása esetén, az alatt +20 %)
- Gyermeküdülő:
  - egy éjszaka esetén: bruttó 2.500,- Ft/fő/nap
  - kettő vagy több éjszaka esetén: bruttó 2.000,- Ft/fő/nap

7./ Az üzemeltetési jog kizárólag a tulajdonosok előzetes írásbeli engedélyével ruházható át. Az Üzemeltető az ingatlant bérbe, vagy más jellegű hasznosításra csak a Tulajdonosok előzetes írásos engedélyével adhatja át harmadik személynek.

A szezon és vele a nyitvatartás minden évben június 1. -től augusztus 31-ig tart.  
Az előszezon június 1-től június 15-ig tart, utószezon augusztus 20-tól augusztus 31-ig.

8./ A Tulajdonosok köztisztviselőik, közalkalmazottaik, munkavállalóik számára, valamint az önkormányzati képviselőknek a szolgáltatási árhoz képest további támogatást nyújthatnak.

A kedvezmény mértékével, a szolgáltatási ártól eltérő különbözettel az Üzemeltető és a Tulajdonosok minden év végén elszámolnak.

9./ Amennyiben valamely Tulajdonos nem kíván élni üdülőhasználati lehetőségével, illetve nem tudja teljesíteni a tárgyévi hozzájárulási kötelezettségeit, azt a gesztor önkormányzat a – KSH által közzétett inflációval korrigálva – tartozásként nyilvántartja.

10./ A Tulajdonosok megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető az alábbi feladatokat vállalja:

- rendeltetésszerű üzemeltetést,
- szálláshely értékesítését,
- ingatlan állagmegóvását,
- felújítási, fejlesztési pályázatok folyamatos figyelését, keresését,
- tulajdonossal közös pályázatok benyújtását,
- esetleges beruházások előzetes egyeztetését a tulajdonosokkal,
- beruházások lebonyolítását.

11./ A Tulajdonosok pénzügyi elszámolása:

Az Üzemeltető minden év november 30-ig beszámolót készít, december 31-ig elszámol a Tulajdonosokkal.

Az ingatlan közüzemi mérőóráit (ivóvíz, szennyvíz, áram), a vezetékes telefon előfizetési szerződését, valamint a hulladékszállítási szerződést Üzemeltető köteles a nevére íratni saját költsége terhére, valamint a közüzemi díjakat határidőben teljesíteni.

Az ingatlanra vonatkozó biztosítást Egyek Nagyközség Önkormányzata mint gesztor tulajdonos köti meg, bármely káreseményből származó és a biztosítótársaságtól járó kifizetés a gesztor önkormányzatot illeti meg. A gesztor önkormányzat vállalja, hogy az esetleges biztosítási összeg teljes egészét a káresemény elhárítására fordítja.

12./ A szerződés rendkívüli felmondása bármely Tulajdonos részéről akkor lehetséges, ha az Üzemeltető:

- az átvett eszközöket nem a jó gazda gondosságával kezeli,

- nem számol el december 31-ig a Tulajdonosokkal,
- az ingatlant rendeltetésétől vagy a szerződésben foglaltaktól eltérő célra és módon használja.

A Tulajdonos a fenti okok valamelyikéből fakadó azonnali, rendkívüli felmondása esetén írásban köteles az Üzemeltetőt tájékoztatni.

A szerződő felek a felmondás kézhezvételétől számított harminc napon belül elszámolnak egymással (időarányos nyereség felosztása, közüzemi díjak) és Üzemeltető az ingatlant, tételes leltár felvétele mellett, visszaadja a Tulajdonosok birtokába.

Az Üzemeltető a megállapodás rendkívüli felmondására jogosult, ha a Tulajdonosok az üzemeltetési megállapodás tárgyában az Üzemeltető hozzájárulása nélkül olyan változtatást eszközölnek, amely Üzemeltető üzleti tevékenységét súlyosan érinti vagy érintheti. Ennek megfelelően a Tulajdonosok kötelesek tájékoztatni az Üzemeltetőt arról, hogy az üzemeltetésre adott ingatlant és ingó dolgokat értékesíteni kívánják, vagy azokat egyéb üzleti tevékenységhez szükséges okokból, bármely harmadik személynek fedezetül kínálják.

A Tulajdonosok jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy ilyen elképzeléseiket úgy valósítják meg, hogy az Üzemeltető üzleti érdekeit az üzemeltetési jogviszony megszűntetéséig ne sértsék. Amennyiben a Tulajdonosok ilyen jellegű lépése az Üzemeltető számára a szerződésben vállalt kötelezettség teljesítését lehetetlenné tenné, az Üzemeltető a megállapodás azonnali felmondására jogosult.

- 13./A Tulajdonosok külön kívánják rögzíteni, hogy abban az esetben, ha az Üzemeltető saját forrásai mellett pályázatokon kíván részt venni a beruházások finanszírozására, úgy a Tulajdonosok jelen üzemeltetési megállapodás aláírásával hozzájárulásukat adják ehhez azzal, hogy az Üzemeltető akár a saját forrásából, akár pályázati forrásból megvalósítani kívánt beruházás esetén előzetesen köteles a Tulajdonosokkal egyeztetni.

Az Üzemeltető az üzemeltetési megállapodás megszűnése esetén köteles az ingatlant, a leltárjegyzékben szereplő tárgyi és kis értékű tárgyi eszközöket, valamint a jogviszony időtartama alatt elvégzett építészeti, épületgépészeti, műszaki felújításokat, beruházásokat 30 napon belül, hiánytalanul, leltár szerint, rendeltetészerű állapotban a Tulajdonosok birtokába adni. A felújítással keletkezett értéknövekedés is a Tulajdonosok tulajdonába kerül.

- 14./A szerződő felek kijelentik, hogy az ezzel az üzemeltetési megállapodással kapcsolatos esetleges vitákat tárgyalásos úton kísérik meg rendezni, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, a vita eldöntésére a Debreceni Járásbíróság illetékességét kötik ki.

- 15./A szálláshely foglalások rögzítésére a 2017. évtől internetes portál került kialakításra, melynek adminisztratív feladatait az Üzemeltető és a gesztor Tulajdonos látja el. Érvényes foglalásnak csak az számít, ha 50 % foglaló megfizetésre kerül, lemondás esetén a foglaló elveszik. A foglalás írásbeli jelzése után 3 munkanap van a foglaló befizetésére, utána a szándék törlődik.

**16./Az egyes önkormányzatokra jutó foglalási lehetőségek értékesítése a mindenkori önkormányzatok hatásköre az adott év május elsejéig. Pl. a Polgárra eső napokat csak Polgár Város Önkormányzatán keresztül lehet lefoglalni május 1-ig. Ha az ilyen foglalást az érintett önkormányzat megbízottja jóvá hagyja, a pénzügyi teljesítés az Üzemeltetőnél történik. Május 2-től üzemeltető jogosult a le nem foglalt foglalási lehetőségeket saját hatáskörben, a tulajdonosokkal történt egyeztetés nélkül értékesíteni. A megállapodás aláírásával egyidejűleg a Tulajdonos önkormányzatok tájékoztatják egymást a kapcsolattartó személyéről, a változást e-mailban jogosultak közölni.**

Ezt az üzemeltetési megállapodást – amely 8 nyomtatott oldalból áll – a szerződő felek elolvasták, megértették, majd annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak határozott szándékukkal mindenben megegyeznek, cégszerűen és jóváhagyólag aláírták.

Egyek, 2023. február 1.

.....  
Egyek Nagyközség Önkormányzatának  
képviselésében  
Dr. Miluczky Attila polgármester  
mint tulajdonos

.....  
Polgár Város Önkormányzatának  
képviselésében  
Tóth József polgármester  
mint tulajdonos

.....  
Tiszacsege Város Önkormányzatának  
képviselésében  
Szeli Zoltán polgármester  
mint tulajdonos

.....  
Üzemeltető  
képviselésében  
Hajdú-Murvai Veronika ügyvezető