

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

238/2025. (XI.27.) számú

h a t á r o z a t a

**A Nyíregyházi Déli Ipari Parkban I. ütemben megvalósult infrastrukturális fejlesztések
üzemeltetésbe - területkezelésbe adásáról**

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta és a

a Nyíregyházi Déli Ipari Parkban megvalósult infrastrukturális fejlesztések, NYÍRVV Nonprofit Kft. részére 2026. január hó 1. napjától történő üzemeltetésbe - területkezelésbe adásával egyetért.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert a NYÍRVV Nonprofit Kft.-vel kötendő üzemeltetési-területkezelési szerződés aláírására.

Utasítja: A Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címmzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a címmzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ a NYÍRVV Nonprofit Kft. ügyvezetője

Melléklet a 238/2025. (XI.27.) számú határozathoz

ÜZEMELTETÉSI – TERÜLETKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (képviselője: Dr. Kovács Ferenc polgármester, törzsszám: 731762, adószám: 15731766-2-15, 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz.), mint Üzemeltetésbe adó, a továbbiakban Önkormányzat,

másrészről, a **NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (képviselő neve és tisztsége: Dr. Pazonyi Péter ügyvezető; székhelye: 4400 Nyíregyháza, Tüzér u. 2-4.; adószáma: 10363315-2-15; bankszámlaszáma: 10702071-10363315-55700009), mint üzemeltető, a továbbiakban Üzemeltető között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Preambulum

- 1.1. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata üzemeltetési kötelezettséggel határozatlan időre üzemeltetésbe és kezelésbe adja a tulajdonában álló, a Nyíregyházi Déli Ipari Park területén megvalósított jelen szerződés mellékletét képező infrastruktúrát, valamint, azok, a mellékletben tételesen felsorolt felszerelési és berendezési tárgyait a megtekintéskori állapotban.
- 1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy fenti tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. tv. (továbbiakban Kbt.) 9. § (1) bekezdés i) pontjában foglalt kivétel alapján, közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül kötik meg jelen szerződést, figyelemmel arra, hogy az in-house szerződéskötés feltételei, a Kbt. szerinti kivételi kör alkalmazásának jogalapja e tevékenység tekintetében adott.
- 1.3. Szerződő felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 24/2023.(XII.01.) önkormányzati rendelet előírásaira figyelemmel, a szerződés tárgyát képező vagyonelemek gazdaságos és szakszerű üzemeltetése érdekében az alábbiakban állapodnak meg:

2. A szerződés tárgya, hatálya

- 2.1 Az Önkormányzat üzemeltetésbe adja, az üzemeltető kezelésbe és üzemeltetésbe veszi 2026.01.01.-től határozatlan időtartamra a Nyíregyházi Déli Ipari Park területén megvalósított jelen szerződés mellékletét képező infrastruktúrát, illetve azok, a mellékletben tételesen felsorolt minden létesítményeivel, tartozékaival és a kapcsolódó tevékenységek végzését szolgáló egyéb vagyontárgyakkal együtt (továbbiakban vagyontárgyak).
- 2.2 Felek rögzítik, hogy a megállapodás tárgyát képező vagyontárgyak vonatkozásában a birtokba adásra a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvek felvétele mellett került sor.

3. Üzemeltető jogai és kötelezettségei

- 3.1. Az Üzemeltető az üzemeltetést csak a szükséges engedélyek birtokában kezheti meg és folytathatja.
- 3.2. Üzemeltető köteles az átadott vagyontárgyak szakszerű, higiéniai, közegészségügyi előírásoknak megfelelő üzemeltetésére, karbantartására, a vonatkozó jogszabályok, hatósági és egyéb (műszaki, tűzvédelmi, munkavédelmi, környezetvédelmi, stb.) előírások alapján, azok betartása mellett.
- 3.3. Üzemeltető a tevékenység ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket, továbbá a tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek meglétét az üzemeltetés teljes hatálya alatt biztosítani köteles.
- 3.4. Üzemeltető köteles a jelen megállapodásban meghatározott kötelezettségeit a tőle elvárható szakszerűséggel teljesíteni, az üzemeltetés során a jó gazda gondosságával eljárni, a szükséges állagmegóvási, karbantartási munkákat, feladatokat időben és kellő szakszerűséggel elvégezni, elvégeztetni azzal, hogy a karbantartási feladatok az Üzemeltető üzleti tervében kerülnek meghatározásra.
- 3.5. Üzemeltető az igénybe vett alvállalkozók/közvetített szolgáltatást teljesítők által végzett munkáért ugyanúgy felel, mintha azt saját maga végezte volna el.
- 3.6. Üzemeltető az üzemeltetés tárgyát képező ingó- és ingatlanvagyon őrzését, állag-, illetve vagyonvédelmét azok átvételétől kezdődően folyamatosan köteles biztosítani.
- 3.7. Üzemeltető az átvett vagyontárgyak (épületek, építmények, eszközök) tekintetében jelen megállapodás aláírását követően haladéktalanul intézkedik olyan felelősségbiztosítás megkötéséről, ami az üzemeltetés során előforduló balesetekből eredő kártérítésekre fedezetet biztosít.
- 3.8. Üzemeltető a tevékenységi körébe tartozóan teljes körű felelősséggel tartozik a hatályos balesetvédelmi, tűzvédelmi és munkavédelmi előírások betartásáért és betartatásáért.
- 3.9. Üzemeltető köteles teljesíteni az üzemeltetésében lévő vagyonnal kapcsolatos jogszabályban, illetve a jelen megállapodásban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, és elszámolási kötelezettségét.
- 3.10. Az Üzemeltető az üzemeltetésében lévő vagyont érintő lényeges változásokat, a lehető legrövidebb idő alatt köteles jelenteni az Önkormányzatnak.
- 3.11. Üzemeltető köteles minden évben az általa üzemeltetett vagyontárgyak üzemeltetéséről az éves beszámolója keretében beszámolni.
- 3.12. Üzemeltető az ingatlanokat és az ingóságokat rendeltetésszerűen, az üzemeltetési megállapodásnak, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal

mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, üzemeltetni, szedni annak hasznait.

- 3.13. Üzemeltető jogosult az üzemeltetett ingatlanok és ingóságok hasznait szedni és köteles az üzemeltetés költségeit viselni, kivéve a kimondottan a tulajdonosra háruló költségeket, terheket.
- 3.14. A vagyontárgyak tulajdonlásához kötődő adókat a tulajdonos Önkormányzat, az üzemeltetéshez kötődő adókat az Üzemeltető köteles megfizetni.
- 3.15. Üzemeltető jogosult az üzemeltetésében lévő ingatlanokat saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, és a megállapodás megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- 3.16. A folyamatos üzemeltetéséhez szükséges karbantartás, javítás az Üzemeltető feladata, amelybe beleértendő az építési, a gépészeti és az elektromos hálózat a mérőhelytől a csatlakozóig, valamint a technológiai berendezésekhez és az eszközökhöz kapcsolódó karbantartás. A költségek az Üzemeltetőt terhelik. A rendszeres karbantartás és javítás által az Üzemeltető biztosítja a helyiségek és berendezéseinek a mindenkori jogszabályi, szabványügyi és üzemeltetési megfelelőségét.

Az ingatlan üzemeltetését biztosító karbantartási szerződések költsége az üzemeltetőt terheli. Az üzemeltető által rendelkezésre bocsátott berendezések és eszközök karbantartása, javítása és felújítása az Üzemeltető feladata.

A karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakoként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

A felújítás: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló időszakoként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll. Nem minősül a tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenységnek. Nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától. A felújítás is a már állományban lévő tárgyi eszközökhöz kapcsolódik, azaz nem jár mennyiségi növekedéssel.

Az építési felújítási munkálatok elvégzése és költségei nem az Üzemeltetőt, hanem az Önkormányzatot terhelik. Az Önkormányzat az ingatlanokon jogosult az előző pont szerint szükséges felújítási munkálatokat, állagmegóvó, vagy fejlesztésre irányuló beruházásokat az Üzemeltetővel előzetesen egyeztetve akkor is elvégezni, ha ez részlegesen, és időlegesen korlátozza az üzemeltetőt az egyes ingatlanelemek rendeltetésszerű üzemeltetésében, szolgáltatásai nyújtásában, aránytalan terhet nem róva ezzel az Üzemeltetőre. Az időközönként szükségessé váló rovar és rágcsáló irtás költségei az Üzemeltetőt terhelik. A rendeltetésszerű működéshez szükséges eszközök és készletek biztosításáról az Üzemeltetőnek kell gondoskodnia. Az üzemeltetés során keletkező valamennyi (veszélyes és nem veszélyes) hulladék elszállításáról és ártalmatlanításáról saját költségén az Üzemeltetőnek kell gondoskodnia.

- 3.17. Az ingatlanokon az Üzemeltető végrehajthat idegen ingatlanon végzett beruházásként saját döntése, és üzleti kockázata alapján felújításokat, beruházásokat, melyet saját könyveiben köteles nyilvántartani. Az ilyen jellegű, 10.000.000 Ft nettó értéket meghaladó beruházásokat köteles bejelenteni az Önkormányzat felé tájékoztatás végett. Ilyen tájékoztatásnak számít többek között az üzleti tervben és az éves beszámolóban való szerepeltetés is.
- 3.18. Üzemeltető éves üzleti tervében javaslatot terjeszt elő az Önkormányzat felé a vagyontárgyak fejlesztésére, felújítására, az állag- és üzembiztonság megőrzése érdekében végrehajtandó beruházásokra.
- 3.19. Üzemeltető az üzemeltetéssel kapcsolatos alapkérdésekben az Önkormányzattal egyeztetni köteles.
- 3.20. Üzemeltető az üzemeltetéshez szükséges nem építmény jellegű, illetve építménnyel össze nem épített, Önkormányzattól tételesen átvett mozgatható tárgyi eszközöket elhasználódás, üzemképtelenség, gazdaságos üzemeltetésre, használatra való végleges alkalmatlanná válás esetén saját beruházása keretében és költségére köteles pótolni, és saját könyveiben nyilvántartani, amennyiben azok a további zavartalan üzemeltetéshez szükségesek.
- 3.21. Üzemeltető az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzemeltetésre átadott eszközök nyilvántartásával, leltározásával, selejtezésével kapcsolatban Nyíregyháza MJV Polgármesterének és Címzetes Főjegyzőjének ELO/30-2/2024 számú együttes utasítása szerint köteles eljárni.
- 3.22. Üzemeltető az üzemeltetéshez szükséges – az Önkormányzat által nem biztosított egyéb, nem építmény jellegű – tárgyi eszközöket saját költségére, és üzleti kockázatára szerzi be, és ezeket saját könyveiben tartja nyilván.

4. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

- 4.1. Az Önkormányzat köteles a 2. pontban megjelölt vagyontárgyakra vagyonbiztosítást kötni.
- 4.2. Az Önkormányzat az Üzemeltetőtől követelheti az üzemeltetésbe adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha az Üzemeltető a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Önkormányzat felhívása ellenére – tovább folytatja, az Önkormányzat kártérítést követelhet.
- 4.3. Az Önkormányzat, mint Üzemeltetésbe adó tulajdonos jogosult ellenőrizni az Üzemeltető kötelezettségeinek betartását, különösképpen a rendeltetésszerű használat, a kezelésbe adott vagyon értékének megőrzése, műszaki állapot fenntartása tekintetében.
- 4.4. Az Önkormányzat, mint tulajdonos jogosult ellenőrizni az Üzemeltető működésének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján az üzemeltetésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon rendeltetésszerű használatát.

5. Ellátott tevékenység ellenértéke

- 5.1. Üzemeltető a jelen jogügylet tárgyát képező vagyontárgyak üzemeltetését és kezelését üzemeltetési díj fizetése nélkül végzi, azzal, hogy az az üzemeltetésbe-kezelésbe vett vagyontárgyak hasznait teljeskörűen szedi és viseli azok terheit. A jelen megállapodásból eredő bevételeit és költségeit Üzemeltető köteles könyveiben elkülönítetten, ellenőrizhető módon

nyilvántartani. A tevékenységből származó nyereségét Üzemeltető köteles az Önkormányzattal fennálló üzemeltetési jogviszonyon alapuló „lakásgazdálkodási tevékenységén” belül beruházási céllal felhasználni, az üzleti tervében meghatározott módon.

- 5.2. Az üzemeltetőt terhelik az átvett ingatlan és ingóságok fenntartásával, az üzemeltetési – területkezelési tevékenység folytatásával kapcsolatosan felmerülő közüzemi költségek, melyeket az esedékesség időpontjában köteles az illetékes szolgáltató felé kiegyenlíteni. Üzemeltető köteles a közművek üzemeltetőivel saját nevére szóló közüzemi szerződést kötni.

6. A megállapodás megszűnése

- 6.1. Jelen megállapodást bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja.
- 6.2. A felek a felmondási időt 6 hónapban határozzák meg.
- 6.3. Súlyos szerződésszegés esetén mindkét fél jogosult a szerződésszegés észlelését követő 30 napon belül a megállapodást azonnali hatállyal felmondani. A súlyos szerződésszegés esetei a következők:

Önkormányzat részéről:

- Önkormányzat nem tesz eleget együttműködési kötelezettségének;
- Önkormányzat nem biztosítja a rendeltetésszerű használatot, korlátozza a használatban az Üzemeltetőt;

Üzemeltető részéről:

- Üzemeltető nem tesz eleget fizetési, szolgáltatási, üzemeltetési, tisztántartási, karbantartási, javítási kötelezettségének;
- Üzemeltető nem tartja be (tartatja be) a vonatkozó jogszabályokat
- Üzemeltető nem tartja be a rendes gazdálkodás szabályait;

- 6.4. Az Önkormányzat jogosult jelen megállapodást azonnali hatállyal írásban felmondani, ha az Üzemeltető ellen a bíróság első fokon felszámolási vagy csődeljárást rendelt el.
- 6.5. A megállapodás megszűnése esetén az Üzemeltető köteles a teljes, részére átadott vagyont az, átvételkori állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.
- 6.6. Amennyiben az Üzemeltető a vagyontárgyak visszaadására vonatkozó kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti, úgy az Önkormányzat jogosult az Üzemeltető költségére és kárveszélyére azt maga kiüríteni, lezárni, illetve saját céljaira birtokba venni.

7. Egyebek

- 7.1. Jelen szerződés kizárólag írásban, a felek közös megegyezésével módosítható.
- 7.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező vagyonton harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a biztonságos üzemeltetést akadályozná.
- 7.3. Üzemeltető kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján átlátható szervezet.

7.4. Kapcsolattartók a jogviszonyban:

Üzemeltető részéről:

Dicső Péter közterület-kezelési igazgató
e-mail cím: dicso.peter@nyirvv.hu
tel.szám: 30/696-18-06

Tulajdonos részéről:

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztály vezetője
e-mail cím: vagyongazdalkodas@nyiregyhaza.hu
tel.szám: 42/524-540

7.5. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete (továbbiakban GDPR) 5. cikk (1) bekezdés a) és b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

7.6. Felek megállapodnak, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatosan felmerülő vitákat tárgyalásos úton rendezik. Esetleges jogvitájukra értékhatártól függően a Nyíregyházi Járásbíróság, illetve a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

7.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, az Aht., valamint jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Záradék

Felek megállapodnak abban, hogy az üzemeltetési szerződést és annak mellékletét Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata beruházással kapcsolatos analitikus nyilvántartások meglétét követően kötelesek felülvizsgálni és a felülvizsgálat eredményeként létrejött változásokat azon átvezetni.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2025. 2025 DEC. 05

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Vagyongazdálkodási

Önkormányzata
képviselőjében
Dr. Kovács Ferenc
polgármester
Önkormányzat



NYÍRVV Nonprofit Kft.
4400 Nyíregyháza, Tüzér u. 2-4.sz.

-1-

NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és

Nonprofit Kft.
képviselőjében
Dr. Pazonyi Péter
ügyvezető
Üzemeltető

Jogilag ellenjegyezte :

dátum: 2025 DEC. 05
aláírás: Dr. Havellant Gabriella
kamara jogtanácsos
KASZ: 36079031
Telefon: (42) 524-524

Pénzügyileg ellenjegyezte:

dátum: 2025 - 12 - 05
Skóru

aláírás:.....

Melléklet:

**Nyíregyháza Déli Ipari Park
infrastrukturális fejlesztés I. ütem**

Megnevezés	Mennyiség	Mennyiségi egység
Körforgalom	3	db
Közvilágítási oszlopok	444	db
Közvilágítási lámpatest	484	db
Kezelőszív	167,00	m
Aszfaltút (É-i ütem)	7 324,10	m
49146 j. aszfaltút	4 375,00	m
Aszfaltút (D-i ütem)	1 595,12	m
Kerékpárút	9 997,34	m
Járda	684,00	m
Csapadékcatorna	3 608,83	m
Vízvezető földárók	2 456,40	m
Szikkasztó földárók	1 635,00	m
Rézsúrrantó építése	325,30	m
Keresztzivárgó	645,70	m
Keresztcsatorna $\varnothing \leq 0,3$ m	1 140,80	m
Hossz-zivárgó	3 470,30	m