

Érkezés. 2010. IV. 1-vel Fodori, abt. nld!

# Megbízási Szerződés

*amely létrejött egyrészről*

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

(1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

képviseli: Hunvald György polgármester és dr. Kálmán Zsuzsanna jegyző

a továbbiakban: **Önkormányzat**)

*másrészről az*

**Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Zrt.**

(1071 Budapest, Damjanich u. 12.

képviseli: dr. Fodor Eleonóra elnök és Kató Benedek alelnök

a továbbiakban: **Vagyongazdálkodó**)

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

## **PRAEAMBULUM**

### **A szerződés célja**

Az Önkormányzat vagyonának optimális módon történő kezelésével - a jelen szerződés keretei között, illetve egyedi határozatok alapján -, valamint a hatályos jogszabályokban meghatározott módon és az ezekben rögzített eljárási rend betartásával járuljon hozzá Erzsébetváros gyarapodásához, illetve fejlődéséhez.

A Vagyongazdálkodót a tulajdonosi jogok és kötelezettségek közül csak azok illetik meg, illetve azok terhelik, amelyeket részére a jelen szerződés meghatároz.

A mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek szabályai alapján az elvégzendő munkákra a megbízásokat a Vagyongazdálkodó a Képviselő-testülettől, az arra felhatalmazott Bizottságtól és a Polgármestertől kapja.

### A szerződés tárgya

- 1.) Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítése, hasznosítása.
- 2.) Az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése, hasznosítása.
- 3.) Az Önkormányzat tulajdonát képező telek-, és házingatlanok elidegenítése, illetve hasznosítása – beleértve az ingatlanok bontását is – valamint ezen tevékenység pénzügyi szempontból történő bonyolítása.
- 4.) Az Önkormányzat vagyonához tartozó ingatlanok vonatkozásában egyedi döntés alapján egyes vagyonelemek pályázat útján történő értékesítésének, illetve időleges hasznosításának bonyolítása.
- 5.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken reklám célú létesítmények, berendezések elhelyezése és bérbeadása.
- 6.) Az Önkormányzat Erzsébetváros területén megvalósítani kívánt fejlesztéseinek bonyolítása. Részvétel a fejlesztések európai uniós pályázatokon elnyerhető pénzek felhasználásával történő megvalósításában.
- 7.) A Képviselő-testület, a bizottságok vagy a Polgármester a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint bízta meg a Vagyonkezelőt a vagyonnal, vagyonszóporttal kapcsolatos feladatok elvégzésével, a tájékoztatási kötelezettség és határidőre történő javaslattevés mellett.
- 8.) Az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló épületek, továbbá a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a jelen szerződésben meghatározott keretek között a Vagyonkezelőt bízta meg a tulajdonost (bérbeadót) terhelő kötelezettségek teljesítésével.
- 9.) A jelen szerződés szerinti megbízásokkal kapcsolatosan felmerülő jogügyletek esetében a Vagyonkezelő jogosult az Önkormányzat nevében és képviselésében eljárni. Peres és nem peres eljárás esetén az Önkormányzat javára megítélt perköltségek a Vagyonkezelőt illetik, a fizetendő perköltségek pedig, a Vagyonkezelőt terhelik, amennyiben a jogi képviselőt ellátását fizeti.
- 10.) Az önkormányzat vagyonszóportjához kapcsolódó ingatlanok analitikus nyilvántartása.
- 11.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő piacok üzemeltetése, a bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiségek (elárusítóhelyek) bérleti-, valamint a kapcsolódó külön szolgáltatások (víz- és csatornadíj, villany, szemétszállítási) díjainak számlázása, beszedése, adminisztrálása.

A jelen szerződésre a Ptk. 474. § – 483. § vonatkozik, vagyis a Felek között létesült jogviszony: megbízási szerződés.

**I. Fejezet**  
**A lakások elidegenítése és hasznosítása**

**1.1. Lakások értékesítése**

- 1.1.1. A Vagyonkezelő az Önkormányzat tulajdonát képező lakások értékesítését a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának a vonatkozó hatályos rendelete szerint végzi.
- 1.1.2. A Vagyonkezelő a lakások megvásárlására jogosultakkal az adásvételi szerződések megkötését bonyolítja. Az ezzel kapcsolatos szakértői költségeket az Önkormányzat felé számlázza.
- 1.1.3. A Vagyonkezelő gondoskodik arról, hogy a lakások vonatkozásában az adásvételi szerződések az Önkormányzat nevében kerüljenek megkötésre.
- 1.1.4. A Vagyonkezelő gondoskodik arról, hogy a bérlok részére értékesítésre kerülő lakások forgalmi értékének meghatározásakor az Önkormányzat, illetve a Vagyonkezelő által az elidegenítést megelőző 5 éven belül a lakásra fordított, hitelt érdemlően és számlával igazolt értéknövelő beruházás figyelembevételre kerüljön.
- 1.1.5. A Képviselő-testület, illetve a Gazdasági Bizottság a Vagyonkezelő részére átadja azoknak az önkormányzati tulajdonban lévő üres lakásoknak a listáját, amelyeket elidegenítés útján kíván hasznosítani. Az így átadott üres lakásokat a Vagyonkezelő pályázat, árverés útján értékesíti.
- 1.1.6. A Vagyonkezelőt az általa értékesített lakások elidegenítésért 1.050.000.- Ft + ÁFA/hó összegű megbízási díj illeti meg. Amennyiben a tényleges bevétel az Önkormányzat és a Vagyonkezelő által közösen kialakított, a Vagyonkezelő üzleti tervének mellékletében szereplő bevételi tervet meghaladja, úgy a Vagyonkezelőt a különbözet 10 %-a (tíz százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg. Ha a lakások árverés, pályázat útján kerülnek elidegenítésre a Vagyonkezelőt a befolyt nettó összeg 8 %-a (nyolc százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg.

**1.2. Lakások hasznosítása**

- 1.2.1. Az Önkormányzat megbízza a Vagyonkezelőt az önkormányzati lakások bérbeadásával, valamint a bérbeadói jogokkal összefüggő valamennyi feladattal az alábbi kivételekkel:
  - a.) Önkormányzati tulajdonú épület értékesítése okán szükséges épület kiürítéssel kapcsolatos lakásgazdálkodási, valamint az ezzel összefüggő (pl. végrehajtási, tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos, stb.) feladatok;
  - b.) Önkormányzati lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget önkényesen elfoglalókkal szemben folytatandó hatósági eljárás.
- 1.2.2. A Vagyonkezelőt a 1.2.1. pontban meghatározott feladatok ellátásáért 2.915.000.- Ft + ÁFA/hó összegű megbízási díj illeti meg.

- 1.2.3. A Vagyonkezelő a lakásokkal kapcsolatos bérleti díjakat beszedi az erre a célra elkülönített önkormányzati rendelkezésű bankszámlára, mely tevékenységéért a Vagyonkezelőt 2.313.000.- Ft + ÁFA/hó összegű megbízási díj illeti meg. Amennyiben tényleges bevétel az Önkormányzat és a Vagyonkezelő által közösen kialakított, a Vagyonkezelő üzleti tervének mellékletében szereplő bevételi tervet a tényleges bevétel meghaladja, úgy a Vagyonkezelőt a különbözet 6 %-a (hat százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg.
- 1.2.4. A díjak beszedésének mindenkorli helyzetét számítógépes adatállományán keresztül a Vagyonkezelő hozzáférhetővé teszi az Önkormányzat számára.
- 1.2.5. A felek megállapodnak abban, hogy a Vagyonkezelő a 1.2.1. pontban meghatározott tevékenységgel kapcsolatban felmerült jogi, végrehajtási költséget jogosult az Önkormányzatnak továbbszámlázni. Jogi költség az ügyvédi díj, közjegyzői díj, végrehajtási költség az önálló bírósági végrehajtó díja, költöztetés, raktárba helyezés.
- 1.3. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel önkormányzati érdekből**
- 1.3.1. Az Önkormányzat Képviselő-testületének vagy Bizottságának döntése alapján a Vagyonkezelő feladata az 1.2.1 a.) pontjába nem tartozó bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatása.
- 1.3.2. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás létrejötté esetén a Vagyonkezelőt lakásonként 80.000,- Ft (nyolcvanezer forint) + ÁFA díjazás illeti meg.

## ***II. Fejezet***

### ***A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése és hasznosítása***

#### **2.1. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése**

- 2.1.1. Az Önkormányzat megbízza a Vagyonkezelőt a nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésével a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek alapján.
- 2.1.2. Az adásvételi szerződést az Önkormányzat nevében a Vagyonkezelő köti meg a vonatkozó önkormányzati döntésnek megfelelően. A vevő a vételárat, illetve a törlesztő részleteket az erre a célra elkülönített önkormányzati rendelkezésű bankszámlára teljesíti.
- 2.1.3. A Vagyonkezelő az adott hónapra vonatkozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését tartalmazó kimutatását a következő hónap 15. napjáig megküldi az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala részére.

2.1.4. A Vagyonkezelőt a 2.1.1.-2.1.3. pontokban meghatározott tevékenységért 1.252.000.- Ft + ÁFA/hó összegű megbízási díj illeti meg. Amennyiben tényleges bevétel az Önkormányzat és a Vagyonkezelő által közösen kialakított, a Vagyonkezelő üzleti tervének mellékletében szereplő bevételi tervet a tényleges bevétel meghaladja, úgy a Vagyonkezelőt a különbözet 8 %-a (nyolc százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg.

2.1.5. A 2.1.3. pontban előírt tájékoztatási kötelezettségének elmulasztása esetén, annak teljesítéséig az értékesítés után járó megbízási díjat az Önkormányzat visszatarthatja.

## **2.2. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása**

2.2.1. Az Önkormányzat megbízza a Vagyonkezelőt a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, valamint a bérbeadási jogokkal összefüggő valamennyi feladattal a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek alapján.

2.2.2. A Vagyonkezelő bérbeadás esetén a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint jegyzőkönyv felvétele mellett átadja a bérlőnek és visszaveszi birtokba bérlőtől.

2.2.3. A Vagyonkezelő a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bérleti díjakat beszedi az erre a célra elkülönített önkormányzati rendelkezésű bankszámlára.

2.2.4. A Vagyonkezelő feladata a bérleti jog átruházásának teljes körű intézése, az Önkormányzat vonatkozó rendeletei és bizottsági határozatai alapján.

2.2.5. A Vagyonkezelőt a 2.2.3 és 2.2.4. pontban foglalt tevékenységéért 4.668.000.- Ft + ÁFA/hó megbízási díj illeti meg. Amennyiben a tényleges bevétel az Önkormányzat és a Vagyonkezelő által közösen kialakított, a Vagyonkezelő üzleti tervének mellékletében szereplő bevételi tervet a tényleges bevétel meghaladja, úgy a Vagyonkezelőt a különbözet 10 %-a (tíz százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg.

2.2.6. Az Önkormányzat a Vagyonkezelőt feljogosítja, hogy bérleti díj tartozás esetén, és más, jogszabályban vagy a bérleti szerződésben meghatározott esetben, nevében a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát gyakorolja. Vagyonkezelő jogosult továbbá - az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szervének döntése alapján - a rendes felmondás jogát az Önkormányzat nevében gyakorolni.

2.2.7. A Vagyonkezelő a bérleti díjak beszedéséről nyilvántartást készít, amelyet az aktuális számla mellékleteként havonta megküld az Önkormányzat részére.

## **2.3. Pályázat során történő helyiségeladás, bérbeadás**

2.3.1. A Vagyonkezelő a pályázat útján történő értékesítési és bérbeadási eljárást a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek és a vonatkozó jogszabályok alapján, saját szabályzata szerint hajtja végre.

2.3.2. Vagyongkezelőt a pályázat során történő értékesítés esetén a ténylegesen befolyt nettó összeg 8 %-a (nyolc százaléka) + ÁFA mértékű, bérbeadás esetén a helyiségre megkötött bérleti szerződés szerinti havi bérleti díj ötszöröse + ÁFA mértékű egyszeri jutalék illeti meg.

## **2.4. Ingatlanok forgalmi értéknél alacsonyabb értékű, vagy ingyenes átruházása**

2.4.1. A Vagyongkezelő feladata a társasházakban lévő ingatlanok forgalmi értéknél alacsonyabb értékű vagy ingyenes átruházására benyújtott kérelmekkel kapcsolatos eljárás lebonyolítása a vonatkozó Önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

2.4.2. Átadás esetén a Vagyongkezelőt 50.000,- Ft (ötvenezer forint) + ÁFA díjazás illeti meg.

## **2.5. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel önkormányzati érdekből**

2.5.1. Az Önkormányzat Képviselő-testületének vagy Bizottságának döntése alapján a Vagyongkezelő feladata a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatása.

2.5.2. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás létrejötte esetén a Vagyongkezelőt helyiségenként 80.000,- Ft (nyolcvanezer forint) + ÁFA díjazás illeti meg.

### ***III. Fejezet***

#### ***Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb ingatlanok értékesítése és hasznosítása***

3.1. A Felek megállapodnak, hogy a Vagyongkezelő végzi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – a Képviselő-testület, és annak bizottságai által meghatározott – az I-II., illetve a IV. fejezetbe nem tartozó ingatlanok értékesítését, illetve hasznosítását.

3.2. A 3.1. pontban meghatározott ingatlanok értékesítése és hasznosítása csak előzetes döntés alapján, egyedi megbízással, a feltételrendszer meghatározásával történhet. Ingatlan tekintetében az eladási árat a Képviselő-testület, illetve annak bizottságai értékbecslés ismeretében állapítják meg.

3.3. A Vagyongkezelő a Képviselő-testület, illetve a Gazdasági Bizottság döntése alapján az ingatlan értékesítésére és hasznosítására az Önkormányzat nevében pályázatot ír ki és a pályázati hirdetményt a vonatkozó rendelkezések szerint közzéteszi.

3.4. A pályázatok beérkezése után a Vagyongkezelő az Önkormányzat részére részletesen indokolt javaslatot terjeszt elő. A szerződés-tervezeteket a döntést hozó testületnek jóváhagyásra beterjeszti.

- 3.5. A Képviselő-testület, illetve a Gazdasági Bizottság döntését követően a Vagyonkezelő az Önkormányzat nevében és képviseletében szerződést köt és a vonatkozó eljárásokat lefolytatja.
- 3.6. Amennyiben a pályázatot az Önkormányzat írja ki, illetve a pályázati hirdetményt az Önkormányzat teszi közzé, úgy a Vagyonkezelő feladata a szerződés tervezetének előkészítése és előterjesztése, valamint a vonatkozó eljárások lefolytatása.
- 3.7. A Vagyonkezelő a jelen fejezetben végzett tevékenységéért a vételárnak az Önkormányzat számlájára történő beérkezése után eladás esetén a nettó vételár 5 %-a (öt százaléka) + ÁFA, hasznosítás esetén a befolyó nettó bérleti díj 5 %-a (öt százaléka) + ÁFA összegű megbízási díj számlázására jogosult.

#### **IV. Fejezet**

##### ***Az Önkormányzat tulajdonában álló piacok üzemeltetése***

- 4.1. Vagyonkezelő az önkormányzati tulajdonában lévő piacok üzlethelyiségeinek (elárusítóhelyeinek) hasznosítására az Önkormányzat képviseletében kötött bérleti szerződések alapján ellátja a bérleti díjak és a kapcsolódó közmű szolgáltatások díjainak számlázására és beszedésére irányuló feladatokat.
- 4.2. A Vagyonkezelő a piaci bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiségeire (elárusítóhelyeire) szóló bérleti díjat és közmű-szolgáltatási, továbbá egyéb díjakat, költségeket számlalével útján közli a bérlőkkel és beszedi az erre a célra elkülönített önkormányzati rendelkezésű bankszámlára.
- 4.3. A piacüzemeltetéssel összefüggésben felmerült költségeket és ráfordításokat a Vagyonkezelő tovább számlázza az Önkormányzat felé.
- 4.4. A havonta beérkező bérleti díjak és közmű-szolgáltatási díjak figyelembe vételével a Vagyonkezelő jutalékra jogosult, amelynek összege a piacüzemeltetésből származó havi bevétel üzemeltetési költségekkel csökkentett összegének 8%-a (nyolc százaléka) + ÁFA.

#### **V. Fejezet**

##### ***Az Önkormányzat ingatlanvagyonának fenntartása, üzemeltetése és felújítása***

- 5.1 A Vagyonkezelő a jelen szerződés rendelkezései alapján köteles az Önkormányzat ingatlanvagyonának fenntartására és felújítására az Önkormányzat által biztosított források felhasználásával azok mértékéig. A forrásokról az Önkormányzat saját költségvetésében dönt, melyet a Vagyonkezelő a kívánt cél elérése érdekében alvállalkozók és saját apparátusa bevonásával valósít meg.

- 5.2 A Vagyonkezelő az egyes feladatok elvégzésének előkészítése során – ha szükséges – kérheti az Önkormányzat illetékes irodájának állásfoglalását. Az állásfoglalás birtokában az abban foglaltak szerint köteles eljárni.

### **5.3 Hatósági kötelezések**

- 5.3.1. Hatósági kötelezések végrehajtását a Vagyonkezelő saját hatáskörben az éves költségvetési kerete terhére végzi. Ha a munkálatok nagyságrendje, vagy jellege szükségessé teszi, intézkedik az Önkormányzat bevonásáról az előkészítési szakaszban. Szükség esetén kérheti az Önkormányzattól pótlólagos forrás biztosítását a munkálatok elvégzéséhez.

### **5.4 Felújítás**

- 5.4.1. A Képviselő-testület által meghatározott – eseti megbízással kijelölt – ingatlanok felújítását a Vagyonkezelő végzi a rendelkezésre bocsátott felújítási keret terhére.
- 5.4.2. A felújítási célokra a Vagyonkezelő az Önkormányzat kérésére javaslatot készít, amely a várható költségeket is tartalmazza.
- 5.4.3. Megbízás esetén a Vagyonkezelő az egyes felújítási feladatokat teljes körűen látja el.
- 5.4.4. Fentiek ellátásáért a Vagyonkezelő az Önkormányzat keretének terhére a nettó beruházási összeg 5%-a (öt százaléka) + ÁFA összegű jutalékra jogosult.

### **5.5 Épületek bontása**

- 5.5.1. A Vagyonkezelő az Önkormányzat megbízása alapján lebonyolítja a kijelölt ingatlanok bontását a szükséges engedélyek beszerzésével.
- 5.5.2. A Vagyonkezelőt a fentiek ellenértékeként ingatlanonként a tényleges bekerülési költség és azon felül az Önkormányzat keretének terhére a nettó bontási költség 5%-a (öt százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg.

### **5.6 Általános ellenőrzési tevékenység**

- 5.6.1. A Vagyonkezelő ellátja az Önkormányzat tulajdonát képező, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok rendeltetésszerű használatának ellenőrzését.
- a Vagyonkezelő a bérlemények folyamatos és szakszerű ellenőrzésének ellátására ellenőrzési tervet készít.
  - saját állományába tartozó dolgozóival az ellenőrzési terv és a felmerült egyéb igények alapján folyamatosan ellátja az idetartozó ingatlanok ellenőrzését,
  - az ellenőrzésekről nyilvántartást vezet, és szükség esetén eljár az Önkormányzat vagyonának szerződészerű hasznosítása érdekében.
- 5.6.2. A Vagyonkezelő köteles az ellenőrzési terv végrehajtásáról negyedévente tájékoztatni az Önkormányzatot.



- 5.6.3. Az Önkormányzat a tájékoztatás megtörténte után az ellenőrzési tevékenység fejében negyedévente 1.000.000,- Ft (egymillió forint) + ÁFA díjat biztosít a Vagyonkezelőnek.

## **VI. Fejezet**

### ***Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épületek, valamint az önkormányzat tulajdoni igényével érintett épületek fenntartása (üzemeltetése, karbantartása,)***

- 6.1. Vagyonkezelő végzi a kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő épületek, illetve az Önkormányzat tulajdoni igényével érintett épületekben - ide nem értve a társasházakat - lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek **fenntartását**. A fenntartási feladatok csak a törvényekben és önkormányzati rendeletekben meghatározott tulajdonosi, illetve bérbeadói kötelezettségek körére terjednek ki figyelembe véve a bérleti szerződések rendelkezéseit is.
- 6.2. A fenntartási feladatok kiterjednek az üzemeltetésre, karbantartásra illetve veszély elhárítási feladatokra.
- 6.2.1. A Vagyonkezelő az **üzemeltetés** során köteles az épületek közös használatra szolgáló helyiségeinek és területeinek, valamint a lakóépület és a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellátását biztosító központi berendezések rendeltetésszerű használatához szükséges folyamatos szolgáltatásokat nyújtani. A Vagyonkezelő feladata az épületek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása, a közszolgáltatások biztosítása és az épületek takarítása.
- 6.2.2. A Vagyonkezelő a **karbantartási** munkákat alvállalkozók és saját apparátusa bevonásával végzi a mindenkori kivitelező kiválasztására vonatkozó közbeszerzési, illetve pályáztatási szabályok szerint. A Vagyonkezelőnek a karbantartás során a helyiségek, lakások és a közös használatra szolgáló épületrészek-, a központi berendezések állagának megóvása és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében a szükséges javítási munkákat kell elvégeznie.
- 6.2.3. A Vagyonkezelőnek haladéktalanul el kell végeznie a **veszély-elhárítási** feladatokat, amennyiben életveszély, baleset és fertőzésveszély áll fenn, továbbá ha az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő lakás és helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák merülnek föl. A közvetlen élet és balesetveszély elhárítását célzó munkálatok során a Vagyonkezelő mentesül a kivitelező kiválasztására vonatkozó közbeszerzési szabályok alól.
- 6.3. A fenntartási feladattal összefüggésben a Vagyonkezelőnek az alábbi kötelezettségei állnak fenn.

- 6.3.1. A Vagyonkezelő köteles **Gyorsszolgálati** szervezetet működtetni, vagy ilyen feladatokat ellátó társasággal szerződést kötni. A Gyorsszolgálatnak alkalmasnak kell lennie az azonnali reakcióra és a folyamatos feladatellátásra. Ennek megfelelően az év minden napján, a nap 24 órájában biztosítja a gyors hibaelhárítást; valamint rendelkezik a bejelentéshez szükséges kommunikációs rendszerrel, és a hiba jellegétől függetlenül 4 órán belül megkezdje a hiba elhárítását.
- 6.3.2. A Vagyonkezelő az önkormányzati tulajdonú épületekben köteles biztosítani a különszolgáltatásokat (felvonó használatának biztosítása, a központi fűtés és melegvíz ellátás), ha annak technikai, műszaki feltételei fennállnak és azt a rendelkezések előírják.
- 6.3.3. A Vagyonkezelő köteles az épületek közös használatú részein és közös használatú helyiségeiben lévő dúcainak rendszeres ellenőrzését elvégezni, és az ezzel kapcsolatos javítási feladatokat ellátni.
- 6.4. A Vagyonkezelő kezdeményezi a közüzemi szolgáltatókkal (víz, csatorna, elektromos energia, stb.) kötött szerződések rendszeres felülvizsgálatát és szükség esetén a módosítását, és gondoskodik a közüzemi díjvesztések minimalizálásáról.
- 6.5. A Vagyonkezelő köteles gondoskodni arról, hogy a lakóépületekben jól látható helyen kerüljön kifüggesztésre az épületben közüzemi szolgáltatást végző szervezetek címe és ügyeleti telefonszáma, a közszolgáltatást végző szervezetek (pl. rendőrség, egészségügyi alapellátás) telefonszáma, a Polgármesteri Hivatal és a Vagyonkezelő ügyfélfogadási ideje, telefonszáma, a Vagyonkezelő épülettel foglalkozó munkatársának, és a hibabejelentéseket fogadó szervnek (Gyorsszolgálat) a címe és telefonszáma.
- 6.6. A Vagyonkezelő a lakások és helyiségek karbantartása kapcsán köteles az Önkormányzatnak kellő időben előre jelezni, ha a munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetésével végezhetők el. Az Önkormányzat a bérlők kihelyezéséről a lehetőségekhez képest a leggyorsabban intézkedik.
- 6.7. A Vagyonkezelő köteles a lakások és helyiségek bérlőitől vagy a velük együtt lakó személyektől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelni, ha a kár a fenti személyek magatartása miatt következik be.
- 6.8. A Vagyonkezelő jogosult ellenőrizni a bérlemények állapotát, szükség szerint az elvégzendő munkákhoz a bejutást a bérlő köteles biztosítani. Jogosult továbbá ellenőrizni a bérleményekben működő mellékvízmérők állását, a fogyasztói helyek szabályos fogyasztás mérését, valamint kérni a bérleti szerződést.

- 6.9. Az épületeken harmadik személy által végzett engedély és nem engedély köteles elhelyezési, építési, átalakítási- felújítási, korszerűsítési munkákhoz, valamint egyéb munkálatokhoz a Vagyonkezelő elvi-kezelői nyilatkozatot adhat ki a munkálatok jellegéről, kivitelezhetőségéről.
- 6.10. A Vagyonkezelő a karbantartási feladatai kapcsán azon épületeknél, ahol a karbantartási feladatokat gazdaságosan lehet felújítással kiváltani, ott felmérést végez a felújítás mértékéről, költségigényéről és a rendelkezésére álló forrásokból a felújítást elvégzi, illetve jelzi ezt az Önkormányzatnak.
- 6.11. Felek rögzítik, hogy az épületeknek a rendeletekben előírt elektromos érintésvédelmi szabványossági- és tűz, valamint villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatának, az engedélyek beszerzésének a kötelezettsége valamint az ezek hiányából eredő felelősség az Önkormányzatot terheli.
- 6.12. A Vagyonkezelőnek a Polgármesteri Hivatal felhívásai valamint az építési és más szakhatóságok kötelező határozatai alapján kizárólag a karbantartási munkákat kell elvégeznie.

#### **6.13. Az Önkormányzati épületek költségvetése**

- 6.13.1. Vagyonkezelő köteles épületenként éves költség előirányzatot készíteni a következő évben felmerülő üzemeltetési díjakról, és a várható karbantartási költségekről. Az épületek költség előirányzatait, és a tényleges ráfordításokat épületenként kell nyilvántartani és elszámolni.
- 6.13.2. A Vagyonkezelő az általa vezetett összes nyilvántartásból köteles adatot szolgáltatni az Önkormányzat igényei szerint.

#### **6.14. Kéményekkel kapcsolatos kötelezések**

- 6.14.1. A fenntartási feladataival összefüggésben a Vagyonkezelő végzi a kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, illetve az Önkormányzat tulajdoni igényével érintett épületeknek - a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó teljes kéményszakaszainak a felújítását (füstjáratokkal együtt). A társasházak esetében az adott épületre vonatkozó alapító okiratban, szmsz-ben vagy közgyűlési határozatban meghozott szabályok az irányadóak
- 6.14.2. A FŐKÉTÜSZ Kft. által kibocsátott kötelezések és a Polgármesteri Hivatal felhívásai végrehajtására az Önkormányzat éves keretösszeget biztosít. A munkálatok megkezdése előtt az Önkormányzat minden esetben igazolja a forrás meglétét, e nélkül a kivitelezés nem kezdődhet el. A Vagyonkezelő a számlával igazolt költségeit jogosult elszámolni, de a bonyolításért nem jár külön díjazás.

#### **6.15. A tevékenység finanszírozása és a Vagyonkezelő díjazása**

- 6.15.1. A Vagyonkezelőnek a fenntartási feladatainak elvégzéséhez szükséges fedezete a nyilvántartott épületállományra kalkulált költségelőirányzat éves összesítésével került megállapításra. Így a Vagyonkezelőt költségeinek fedezetére minden hónapban 14.515.000,- Ft, + ÁFA, azaz tizennégymillió ötszázötvenötezer forint + ÁFA illeti meg.
- 6.15.2. A Vagyonkezelő minden tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles az összeg felhasználásáról elszámolni. Amennyiben a fenntartásra fordított és kifizetett vagy pénzügyileg teljesített összegét meghaladja, az Önkormányzat köteles a Vagyonkezelő számlával igazolt, indokolt költségeit, kiadásait, stb. (ráfordításait) megtéríteni. Abban az esetben, amennyiben a felhasznált összeg az előző pontban rögzített költségfedezet összegét nem éri el a Vagyonkezelő köteles a különbözet összegét az Önkormányzat részére visszafizetni.
- 6.15.3. A tervek végrehajtása során felmerült, a Vagyonkezelő költségvetését-meghaladó indokolt többlet ráfordításait, számla ellenében megtéríti az Önkormányzat, amennyiben az épületenként tervezett költség előirányzat átcsoportosításából a fedezet másként nem biztosítható. A tervezett költségek feletti jelentős túllépést a Vagyonkezelő haladéktalanul köteles jelezni az Önkormányzatnak.
- 6.15.4. A Vagyonkezelőt a 6.2.2.. és 6.2.3. pontokban meghatározott tevékenység ellátásáért havonta 3.320.000,- Ft + ÁFA, azaz hárommillió háromszázhuszezer forint + ÁFA megbízási díj illeti meg.

### **VII. Fejezet**

#### ***Közüzemai szolgáltatások bonyolítása***

- 7.1. Vagyonkezelő saját nevében megrendeli és bonyolítja az önkormányzati tulajdonú épületek közüzemai szolgáltatásait (villamos energia, víz- és csatornahasználat, kéményseprés, kommunális hulladékszállítás) és megköti az épületek biztosítási szerződéseit amelyekről szóló számlákat az Önkormányzat részére továbbszámlazza az alábbiak szerint:
- 7.2. A Vagyonkezelőnek a közüzemai szolgáltatások bonyolítása feladatainak elvégzéséhez szükséges fedezete a nyilvántartott épületállományra kalkulált költségelőirányzat éves összesítésével került megállapításra. Így a Vagyonkezelőt költségeinek fedezetére minden hónapban 19.600.000,- Ft, + ÁFA azaz tizenkilencmillió hatszázezer forint + ÁFA illeti meg.
- 7.3. Közüzemai szolgáltatások bonyolítását illetően a teljesítés időpontja: a tárgyhó utolsó napja. A Vagyonkezelő minden tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles az összeg felhasználásáról elszámolni. Amennyiben a közüzemai szolgáltatások megfizetésére fordított összeg az előző pontban rögzített költségfedezet összegét meghaladja, úgy az Önkormányzat köteles a Vagyonkezelő számlával igazolt, indokolt költségeit megtéríteni. Abban az esetben, amennyiben a felhasznált összeg az előző pontban rögzített költségfedezet összegét nem éri el a Vagyonkezelő köteles a különbözet

összegét az Önkormányzat részére visszafizetni. Vagyongazdálkodó jogosult az üres önkormányzati ingatlanok közüzemi mérőóráinak díjait az Önkormányzat részére továbbszámolni.

- 7.4. A tervek végrehajtása során felmerült, a Vagyongazdálkodó költségvetését meghaladó indokolt többlet ráfordításait, számla ellenében megtéríti az Önkormányzat, amennyiben az épületenként tervezett költség előirányzat átcsoportosításából a fedezet másként nem biztosítható. A tervezett költségek feletti jelentős túllépést a Vagyongazdálkodó haladéktalanul köteles jelezni az Önkormányzatnak.
- 7.5. A Vagyongazdálkodót a 7.1. pontban meghatározott tevékenység ellátásáért havonta 920.000,- Ft + ÁFA, azaz kilencszázhuszezer forint + ÁFA megbízási díj illeti meg.

### **VIII. Fejezet**

#### ***Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek karbantartása***

- 8.1. A Vagyongazdálkodó a **karbantartás** során az Önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagmegóvása és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzi el a szükséges javításokat.
- 8.2. A karbantartási feladatok csak a törvényekben és Önkormányzati rendeletekben meghatározott tulajdonosi illetve bérbeadói kötelezettségek körére állnak fenn, illetve figyelembe kell venni a bérleti szerződés rendelkezéseit is. Így:
- a) fűtés és melegvíz-szolgáltató berendezés, ideértve a helyiségben lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket,
  - b) a helyiségben lévő víz és csatornarendszer, kivéve a felszálló vezetékszakaszokat,
  - c) a helyiségekben lévő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszerének javítása a bérleményhez tartozó villanyóraig.
- 8.3. A Vagyongazdálkodó a lakások és helyiségek karbantartása kapcsán köteles az Önkormányzatnak kellő időben előre jelezni, ha a munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetésével végezhetők el.
- 8.4. A Vagyongazdálkodó köteles a lakások és helyiségek bérlőitől az általuk vagy a velük együtt lakó személyek vagy a benntartózkodó egyéb személyek (kivéve: az Önkormányzat vagy a Vagyongazdálkodó alkalmazottja, megbízottja, vállalkozója) által okozott hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelni, ha a kár az említett személyek magatartása miatt következik be. Az elvégzendő munkákhoz a bejutást a bérlő köteles biztosítani illetve kérésre a bérleti szerződést bemutatni.

## **8.5. A tevékenység finanszírozása és a Vagyonkezelő díjazása**

8.5.1. Az Önkormányzat a ténylegesen felmerült, indokolt és számlával alátámasztott költségeit, ráfordításait megtéríti a Vagyonkezelőnek, valamint a Vagyonkezelő 300.000,-Ft (háromszázezer forint) + ÁFA /hó összegű díjra jogosult.

A Vagyonkezelő köteles értesíteni az Önkormányzatot, ha tudomására jut az Önkormányzat által előzetesen jelzett éves karbantartási keret várható túllépése.

### **IX. Fejezet**

#### **Önkormányzati ingatlan érték nyilvántartás**

9.1. A Vagyonkezelő végzi a kezelésében lévő ingatlanok önkormányzati analitikus **nyilvántartását**. A nyilvántartás vezetéséhez az Önkormányzat folyamatosan, de legalább havonta 1 alkalommal átadja a változásokról szóló dokumentumokat a Vagyonkezelőnek, aki 30 napon belül az adatokat felvezeti a nyilvántartási rendszerében. Az adatok egyeztetését évente legalább 4 alkalommal a Felek elvégzik.

9.2. A Vagyonkezelő köteles készíteni összesített és tételes kimutatásokat az Önkormányzat részére a negyedévet követő hónap 5. napjáig.

9.3. A Vagyonkezelőt a nyilvántartás vezetéséért 300.000,- Ft (háromszázezer forint) + ÁFA/hó díjazás illeti meg.

### **X. Fejezet**

#### **Egyéb megállapodások**

10.1. A Vagyonkezelő jogosult jelen szerződés I-IV. fejezetben foglaltak maradéktalan ellátása érdekében minden hónap 10. napjáig 30.000.000,- Ft (harmincmillió Ft ) + ÁFA összegű, a Vagyonkezelő által kibocsátott számla helyettesítő okmányt benyújtani a Polgármesteri Hivatal felé. A Vagyonkezelő és az Önkormányzat az előleg és a tevékenységek ellátásáért járó jutalék egyenlegével a tárgyhó utolsó munkanapjáig tételesen elszámol.

10.2. A Vagyonkezelő az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken a reklám célra hasznosítható létesítmények és berendezések vonatkozásában lehetséges partnereket kutathat fel. A Vagyonkezelőt az Önkormányzathoz befolyt nettó összeg 25 %-a (huszonöt százaléka) + ÁFA összegű jutalék illeti meg.

10.3. A Vagyonkezelő az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok kezelése (a jelen szerződés V-VIII. fejezetben felsorolt feladatok) során az Önkormányzat előzetes jóváhagyását követően az indokoltan igénybevett hitelek, kölcsönök kamatait és egyéb költségeit, ráfordításait jogosult az Önkormányzatnak továbbszámlázni.

- 10.4. Vagyonkezelő vállalja, hogy az Önkormányzat által bérbe adott, vagy a jövőben bérbeadásra kerülő ingóságok (a továbbiakban: dologi bérlet) esetében a bérletekről nyilvántartást vezet, az esedékes díjakat beszedi, a hátralékokat behajtja. A Vagyonkezelő a dologi bérletek esetében jogosult az Önkormányzat nevében a szerződéskötéskor eljárni. Ezen tevékenység ellenértékeként a Vagyonkezelő a befolyó bérleti díj 8 %-a (nyolc százaléka) + ÁFA összegű jutalékra jogosult.
- 10.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vagyonkezelő a jelen szerződésben meghatározott feladatok elvégzése során felmerült szakértői költségeit, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, egyéb eljárási költségeket, díjakat, valamint az 1.1.5, 2.3.1 és 3.1. és 3.3. pontokban felsorolt tevékenységei során (pályázat) felmerült hirdetési és egyéb (pl.: terem-bérleti díj, őrzés-védés díja, stb.) szükséges költségeit jogosult az Önkormányzatnak továbbszámolni. Szakértői költség az értébecslés díja és az ügyvédi továbbá a közjegyzői költségek, díjak, stb.. A jelen pont szerinti számla kiegyenlítésére a szerződés során folyamatosan használt fizetési feltételek az irányadók.

## **XI. Fejezet**

### ***Jognyilatkozatok az Önkormányzat nevében***

- 11.1. Az Önkormányzat mint tulajdonos (bérbeadó) nevében tett jognyilatkozatban fel kell hívni a figyelmet, hogy a Vagyonkezelő az Önkormányzat Vagyonkezelőjeként jár el, továbbá, hogy a Vagyonkezelő által kiadott engedély, hozzájárulás, megállapodás a hatósági engedélyeket nem pótolja. A Vagyonkezelő az általa lebonyolított eljárás és döntési javaslat előterjesztése során köteles megtartani az Önkormányzat vonatkozó rendeleteit.

## **XII. Fejezet**

### ***Záró rendelkezések***

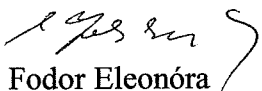
- 12.1. A jelen szerződés határozatlan időre szól. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést legkésőbb 2011. május 31-ig felül kell vizsgálni.
- 12.2. Felek vállalják, hogy a megbízás teljesítése során mindenben együttműködnek, jelen szerződés teljesítéséhez szükséges okmányokat és minden szükséges információt és adatot haladéktalanul átadnak egymásnak. Az Önkormányzat hozzájárul, hogy a Vagyonkezelő a rábízott ügyek ellátása során közreműködött vegyen igénybe, ha ezt a feladat ellátása vagy az Önkormányzat károsodástól való megóvása szükségessé teszi.
- 12.3. Szerződő Felek vállalják, hogy bizalmasan kezelnek és harmadik személy részére nem szolgáltatnak ki olyan adatot, technikai információt és kereskedelmi titkot, amely a jelen szerződés során tudomásukra jutott.

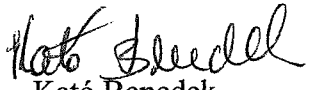
- 12.4. A Vagyonkezelő vállalja, hogy a szerződésben foglalt feladatok teljesítése során úgy jár el, hogy azt a vonatkozó jogszabályok, valamint az Önkormányzat rendelkezései előírják, különös tekintettel a tisztességtelen piaci magatartás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvényre, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényre, továbbá a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvényre.
- 12.5. A Vagyonkezelő köteles közbeszerzési, illetve pályáztatási rendszerben végeztetni a VI. és VIII. fejezetben foglalt feladatokat.
- 12.6. A Vagyonkezelő a szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegéséből vagy elmulasztásából származó károkért a polgári jog általános szabályai szerint felel.
- 12.7. Az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos a Vagyonkezelőnél kezelt információ- és adatállományok az Önkormányzat tulajdonát képezik.
- 12.8. A szerződést és annak megfelelő pontjait a mindig hatályos önkormányzati rendeleteknek megfelelően egyeztetni és változtatni kell.
- 12.9. A Vagyonkezelő jelen szerződés önkormányzatot illető bevételeit köteles az önkormányzat által meghatározott számlára beszedni, amely felett kizárólag az Önkormányzatnak van rendelkezési joga.
- 12.10. A jelen szerződésben rögzített, a mindenkor költségvetésben tervezett feladatok kizárólag a szükséges források megléte esetén indíthatóak. E feltételek meglétét a Polgármesteri Hivatal Jegyzője igazolja.
- 12.11. A Felek megállapodnak, hogy a jelen megbízási szerződés 2010. április 1-től hatályos. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a 2008. június 1-én hatályba lépett megállapodás hatályát veszti.

Budapest, 2010. április 30.

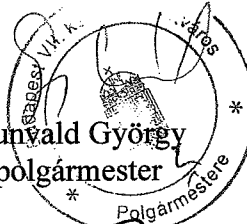
A Vagyonkezelő képviselőjében:


*Budapest, 2010. május 31.*

  
Dr. Fodor Eleonóra  
az Igazgatóság elnöke

  
Kató Benedek  
az Igazgatóság alelnöke

Az Önkormányzat képviselőjében:

  
Hunyáld György  
polgármester

  
Dr. Kálmán Zsuzsanna  
címzetes főjegyző

