**Megbízási Szerződés**

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**(1073 Budapest. Erzsébet krt. 6. , statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01; törzskönyvi azonosítója: 735704, adószáma: 15735708-2-42/

képviseli: Vattamány Zsolt polgármester   
a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről az

**ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit**

**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**(1071 Budapest, Damjanich u. 12.; cégjegyzékszáma: 01-10-043258; adószáma: 12194528-2-42/  
képviseli: dr. Csomor Sándor vezérigazgató   
a továbbiakban: **ERVA Nonprofit Zrt.**)

(a továbbiakban együtt: **Felek)** közöttaz alábbiak szerint:

**PREAMBULUM**

Felek egyezően rögzítik, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 110/2015. (III.25.) számú határozata és annak 4. pontjában adott felhatalmazás alapján a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság ............ számú határozatával hagyta jóvá a jelen megbízási szerződést (továbbiakban: **Szerződés**).

Felek egyezően rögzítik, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. alapítója az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló EVIKVÁR Erzsébetvárosi Vagyon- és Ingatlankezelő Városgondnoksági Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: EVIKVÁR Kft.), erre való tekintettel az Önkormányzat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (3) bekezdése szerinti meghatározó befolyást gyakorol az ERVA Nonprofit Zrt. fölött.

Felek egyezően rögzítik, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. a Szerződésben meghatározott feladatait a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 2. számú mellékletének 2.a) és 2.b) pontjában biztosított kizárólagos jogok (továbbiakban: **kizárólagos jog**) szerint a Szerződésben adott megbízás alapján végzi az Önkormányzat javára.

**A Szerződés célja**

A Szerződés célja, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat vagyonának a Szerződés keretei között, illetve egyedi határozatok alapján történő optimális működtetésével, valamint a hatályos jogszabályokban meghatározott módon és az ezekben rögzített eljárási rend betartásával járuljon hozzá Erzsébetváros gyarapodásához, illetve fejlődéséhez.

Az ERVA Nonprofit Zrt.-t a Szerződés szerint ellátott feladatokhoz kapcsolódó tulajdonosi jogok és kötelezettségek közül csak azok illetik meg, illetve azok terhelik, amelyeket részére a Szerződés meghatároz.

A Szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók, azaz a Felek között létesült jogviszony megbízási szerződés.

**A Szerződés tárgya**

1. A Szerződés tárgya

* az Önkormányzat tulajdonát képező **lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok** elidegenítésével, hasznosításával, a vonatkozó tulajdonosi/bérbeadói kötelezettségek teljesítésével,
* az **állami köznevelési intézményeket szolgáló ingatlanok** tanórákon kívüli hasznosításával, üzemeltetésével,
* az Önkormányzat tulajdonát képező **piacok** üzemeltetésével, a piacok helyiségeinek, elárusítóhelyeinek bérbeadásával,
* önkormányzati és nem önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érintő **felújítás, beruházás, bontás lebonyolításával, üzemeltetésével, hasznosításával**,
* az Önkormányzatot terhelő **hatósági kötelezések** alapján teljesítendő munkálatok lebonyolításával,
* a vegyes és kizárólagos tulajdonú, bealapított és megalakult **társasházakban** fennálló önkormányzati tulajdoni hányaddal összefüggő pénzügyi kötelezettségek teljesítésével,
* az önkormányzat vagyonkataszteréhez kapcsolódó **ingatlanok analitikus nyilvántartásával**

kapcsolatos, a Vagyonrendelet 2. számú mellékletének 2.a) és 2.b) pontjában biztosított kizárólagos jogok szerinti feladatok ellátása.

2. Felek közösen legkésőbb az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendeletének (továbbiakban: **Önkormányzati költségvetés**) elfogadásával egyidejűleg bevételi és kiadási tervet (továbbiakban: **Bevételi és kiadási terv**) fogadnak el, amelynek alapjául szolgáló kalkulációt, tervszámokat, adatokat az ERVA Nonprofit Zrt. a tárgyévet megelőző december 15. napjáig szolgáltatja az Önkormányzat részére.

Felek a Bevételi és kiadásitervben meghatározzák a jelen Szerződés szerinti valamennyi feladatra vonatkozó tervezett bevételeket és tervezett kiadásokat.

3. a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bevételi és kiadási tervben nem szerepel az Önkormányzat által elidegenítésre kijelölt lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásra/hasznosításra kijelölt lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség, úgy e tény nem képezi az elidegenítés, bérbeadás/hasznosítás akadályát.

4. A Bevételi és kiadási terv alapjául szolgáló kalkuláció, tervszámok, adatok szolgáltatásával egyidejűleg az Önkormányzat részére az ERVA Nonprofit Zrt. javaslatot készít az általa üzemeltetett, működtetett lakások, helyiségek, egyéb épületek és egyéb ingatlanok vonatkozásában a bevételekkel kapcsolatos, jutalékokra vonatkozóan kalkulált költségelőirányzatok tekintetében is.

**I. Fejezet**

**A lakások elidegenítése és hasznosítása**

**1.1. Lakások értékesítése**

1.1.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat tulajdonát képező lakások értékesítését az Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete szerint végzi.

1.1.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. a lakások megvásárlására jogosultakkal az adásvételi szerződések megkötését lebonyolítja.

1.1.3. Az adásvételi szerződést az Önkormányzat nevében az ERVA Nonprofit Zrt. köti meg a vonatkozó önkormányzati döntésnek megfelelően. Felek rögzítik, hogy részletfizetés esetén az ERVA Nonprofit Zrt. feladata a részletfizetéssel kapcsolatos pénzügyi lebonyolítás, valamint a teljes vételár megfizetését követően a biztosítékul kikötött jelzálogjog (elidegenítési és terhelési tilalom) törlésének előkészítése.

1.1.4. Az ERVA Nonprofit Zrt. gondoskodik arról, hogy a bérlők részére értékesítésre kerülő lakások forgalmi értékének meghatározásakor az elidegenítést megelőző 5 éven belül a lakásra fordított, hitelt érdemlően és számlával igazolt értéknövelő beruházás figyelembevételre kerüljön.

**1.2. Lakások hasznosítása**

1.2.1. Az Önkormányzat megbízza az ERVA Nonprofit Zrt.-t az önkormányzati lakások bérbeadásával, egyéb hasznosításával, valamint az ezen tevékenységekkel összefüggő valamennyi feladat ellátásával.

**1.3. Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel önkormányzati érdekből**

1.3.1. Az Önkormányzat döntése alapján az ERVA Nonprofit Zrt. feladata a lakásokra vonatkozóan a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatása.

**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 az ERVA Nonprofit Zrt.-t az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló **helyiségek elidegenítésével** a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek alapján.

2.1.2. Az adásvételi szerződést az Önkormányzat nevében az ERVA Nonprofit Zrt. köti meg a vonatkozó önkormányzati döntésnek megfelelően. Felek rögzítik, hogy az elidegenítéssel kapcsolatos pénzügyi lebonyolítás az ERVA Nonprofit Zrt. feladatát képezi.

**2.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbe adása/ hasznosítása**

2.2.1. Az Önkormányzat megbízza az ERVA Nonprofit Zrt.-t a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával/hasznosításával, valamint az ezzel összefüggő valamennyi feladattal a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek alapján.

2.2.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. bérbeadás/hasznosítás esetén a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a jogszabályokban és a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint, jegyzőkönyv felvétele mellett adja birtokba és veszi vissza a bérlőtől/használótól.

2.2.3. Az ERVA Nonprofit Zrt. feladata a bérleti jog átruházásának teljes körű intézése, az Önkormányzat vonatkozó rendeletei és az Önkormányzat egyedi döntései alapján.

2.2.4. Az Önkormányzat felhatalmazza és feljogosítja az ERVA Nonprofit Zrt.-t, hogy bérleti/használati díj tartozás esetén, és más, jogszabályban vagy a bérleti/hasznosítási szerződésben meghatározott esetben, nevében a jogviszony rendkívüli felmondásának jogát gyakorolja. Az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult továbbá - az Önkormányzat döntése alapján - a rendes felmondás jogát az Önkormányzat nevében gyakorolni.

**2.3. Pályázat (árverés) során történő helyiség-elidegenítés, helyiség-bérbeadás**

2.3.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. a pályázat útján történő értékesítési és bérbeadási eljárást a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek és a vonatkozó jogszabályok alapján hajtja végre.

**2.4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékénél alacsonyabb ellenérték ellenében, vagy ingyenesen történő átruházása**

2.4.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. feladata – ide nem értve a 2.3. pontban foglaltakat - a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értéknél alacsonyabb értékű vagy ingyenes átruházását célzó kérelmekkel kapcsolatos eljárás lebonyolítása a vonatkozó jogszabályokban, önkormányzati rendeletben, illetve irányadó önkormányzati döntésben foglaltak szerint. Jelen alpontban foglalt rendelkezés nem vonatkozik a bérlő részére az Önkormányzat mindenkori, a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben biztosított kedvezményes elidegenítésekre.

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

2.5.1. Az Önkormányzat döntése alapján az ERVA Nonprofit Zrt. feladata a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatása.

**III. Fejezet**

**Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb ingatlanok   
elidegenítése és hasznosítása**

3.1. A Felek megállapodnak, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. végzi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – az Önkormányzat által meghatározott - az **I-II., illetve a IV. és V. fejezetbe nem tartozó ingatlanok** értékesítését, illetve hasznosítását.

3.2. A 3.1. pontban meghatározott ingatlanok elidegenítése és hasznosítása csak az Önkormányzat előzetes határozata alapján, valamint a célzott elidegenítés vagy hasznosítás feltételrendszere legalább lényeges elemeinek meghatározásával történhet. Elidegenítés esetén az eladási árat (vételár) az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslés ismeretében állapítja meg.

3.3. Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat döntése alapján az ingatlan értékesítésére illetve hasznosítására az Önkormányzat nevében (képviseletében eljárva) pályázatot ír ki, a pályázati hirdetményt a vonatkozó rendelkezések szerint közzéteszi, és a pályázati eljárás lebonyolításával összefüggő feladatokat elvégzi.

3.4. Az Önkormányzat döntése alapján az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat nevében és képviseletében, meghatalmazottként a jogügylet jogcíme szerinti szerződést köt és a tárgyi jogügylet teljesedésbe fordulása érdekében szükséges intézkedéseket, jognyilatkozatokat megteszi.

**IV. Fejezet**

**Az Önkormányzat tulajdonában lévő állami köznevelési intézményt szolgáló ingatlanok hasznosítása, üzemeltetése**

4.1. A Felek megállapodnak, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. végzi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, állami köznevelési intézményt szolgáló – az Önkormányzat által meghatározott - ingatlanok tanórákon kívüli időszakban történő hasznosítását, valamint kizárólag a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó üzemeltetését, ideértve a hasznosítással és a közüzemi szolgáltatások díjainak pénzügyi lebonyolításával kapcsolatos feladatok, elszámolások teljesítését is.

4.2. A 4.1. pontban meghatározott ingatlanok hasznosítása csak az Önkormányzat előzetes határozata alapján - az abban foglalt külön megbízás szerint -, valamint a célzott hasznosítás feltételrendszere lényeges elemeinek meghatározásával történhet.

4.3. Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat döntése alapján jogosult az Önkormányzat nevében és képviseletében eljárva a 4.1. pontban meghatározott ingatlanok tanórákon kívüli időszakban történő hasznosítása tárgyában szerződést kötni, és a szükséges intézkedéseket - ideértve a hasznosítással összefüggésben felmerülő egyéb költségek (pl.: megbízási díj, rendkívüli takarítás, őrzés stb.) megfizetését, valamint az adminisztrációval kapcsolatos feladatok teljesítését -, jognyilatkozatokat megtenni.

4.4. Az ERVA Nonprofit Zrt. a jelen fejezet tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan épületenként – a Bevételi és kiadási terv alapjául szolgáló javaslattal egyidejűleg - éves költségelőirányzatot készít a következő évben felmerülő közüzemi szolgáltatási díjakról. A Felek megállapodnak, hogy a jelen fejezet tárgyát képező ingatlanok közüzemi szolgáltatásainak bonyolítására a Szerződés IX. fejezetében foglaltak az irányadók.

**V. Fejezet**

**Az Önkormányzat tulajdonában álló piacok üzemeltetése**

**5.1.** Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat megbízásából és nevében ellátja az Önkormányzat tulajdonában álló piacok hasznosításával, fenntartásával, üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatos feladatokat, ideértve a piacok működési rendjét szabályozó rendelkezések betartásának ellenőrzését, valamint annak megszegőivel szemben szükséges intézkedések, jognyilatkozatok megtételét, valamint a bérbeadói jogok és kötelezettségek ellátását az Önkormányzat tulajdonában lévő piacokról szóló - 9/2015 (III.31.) számú - önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

**5.1.1. Garay Piac**

(Budapest, VII. kerület Garay tér 20. szám alatti Garay Üzletközpont és Piac önkormányzati tulajdonban lévő 33053/1/A/266 helyrajzi számú ingatlan)

5.1.1.1. ERVA Nonprofit Zrt. az önkormányzati tulajdonában lévő Garay Piac üzlethelyiségeinek, elárusítóhelyeinek, raktárainak hasznosítására az Önkormányzat képviseletében kötött bérleti szerződések alapján ellátja a bérleti díjak, helyhasználati díjak és a bérleti szerződések szerinti kapcsolódó közmű szolgáltatások díjainak számlázására és beszedésére irányuló feladatokat.

5.1.1.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. a piaci bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiségeire, elárusítóhelyeire, raktáraira vonatkozó bérleti díjat, helyhasználati díjat és közmű-szolgáltatási, továbbá a bérleti szerződések szerinti egyéb díjakat, költségeket számlalevél útján közli a bérlőkkel, helyhasználókkal és beszedi az erre a célra elkülönített önkormányzati rendelkezésű alszámlára.

**5.1.2. Klauzál Csarnok**

(Budapest, VII. kerület Klauzál tér 11. - Akácfa utca 41-48. szám alatt elhelyezkedő Klauzál téri Vásárcsarnok)

5.1.2.1. ERVA Nonprofit Zrt. az önkormányzati tulajdonában lévő Klauzál Csarnok üzlethelyiségeinek, elárusítóhelyeinek, raktárainak hasznosítására az Önkormányzat képviseletében kötött bérleti szerződések alapján ellátja a bérleti díjak, egyszeri használatba vételi díjak, helyhasználati díjak, valamint a bérleti szerződések szerinti kapcsolódó szolgáltatások díjainak számlázására és beszedésére irányuló feladatokat.

5.1.2.2. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjak, egyszeri használatba vételi díjak és a helyhasználati díjak az Önkormányzat rendelkezése alatt álló alszámla javára kerülnek beszedésre, míg a bérleti szerződés szerinti üzemeltetési költségek (a bérlők saját energiafelhasználásának üzemeltetési költségei és a közös üzemeltetési költségek) az ERVA Nonprofit Zrt. rendelkezése alatti, e célra elkülönített számla javára kerülnek beszedésre.

5.1.2.3. A Klauzál csarnok üzemeltetésével kapcsolatos részletes szabályokat a másik tulajdonostárs részvételével kötendő, háromoldalú megállapodás tartalmazza.

**VI. Fejezet**

**Az Önkormányzat ingatlanvagyonát érintő felújítások, beruházások, kötelezések végrehajtásának bonyolítása**

6.1 Az ERVA Nonprofit Zrt. a jelen fejezetben meghatározott feladatait az Önkormányzat által, az önkormányzati költségvetésben biztosított források felhasználásával, azok mértékéig látja el saját munkaszervezete (apparátusa) útján, illetve megbízottak/vállalkozók bevonásával.

6.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. az egyes feladatok elvégzésének előkészítése során - ha szükséges - kérheti a Polgármesteri Hivatal illetékes irodájának állásfoglalását. Az állásfoglalás birtokában az abban foglaltak szerint köteles eljárni.

**6.3 Hatósági kötelezések végrehajtásának bonyolítása**

6.3.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. végzi az Önkormányzat ingatlanvagyonát érintő hatósági kötelezések végrehajtását.

6.3.2. Felek egyezően rögzítik, hogy a hatósági kötelezések alapján az ERVA Nonprofit Zrt. által végzendő egyes munkálatokra a Felek - jelen Szerződésben rögzített kereteknek is megfelelő - külön szerződést kötnek, kivéve a 7.2.3. pontban foglalt közvetlen baleset- és életveszély elhárítási munkálatokat, amelyet az ERVA Nonprofit Zrt. haladéktalanul köteles írásban jelezni az Önkormányzat képviselőjének (polgármester), akinek utasítása alapján haladéktalanul köteles megkezdeni a munkálatokat azzal, hogy a közvetlen baleset- és életveszély elhárítás érdekében soron kívül elvégzendő veszély-elhárítási munkálatok költségeit az Önkormányzat megfizeti az ERVA Nonprofit Zrt. részére.

**6.4. Kéményekkel kapcsolatos kötelezések végrehajtásának bonyolítása**

6.4.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. végzi az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó teljes kéményszakaszok felújítását (füstjáratokkal együtt). A társasházak esetében az adott épületre vonatkozó alapító okiratban, szmsz-ben vagy közgyűlési határozatban foglalt szabályok az irányadóak.

6.4.2. Felek egyezően rögzítik, hogy a FŐKÉTÜSZ Kft. illetve hatósági kötelezések alapján az ERVA Nonprofit Zrt. által végzendő kéményjavítási munkálatokra a Felek külön szerződést kötnek, kivéve a közvetlen baleset- és életveszély elhárítási munkálatokat, amelyet az ERVA Nonprofit Zrt. haladéktalanul köteles az Önkormányzat képviselőjének (polgármester) jelezni, akinek utasítása alapján haladéktalanul köteles megkezdeni a munkálatokat azzal, hogy a közvetlen baleset- és életveszély elhárítás érdekében soron kívül elvégzendő kéményjavítási munkálatok költségeit az Önkormányzat megfizeti az ERVA Nonprofit Zrt. részére.

**6.5. Felújítás, beruházás bonyolítása**

6.5.1. Az Önkormányzat által meghatározott – egyedi határozattal kijelölt – ingatlanokra vonatkozó felújítási, vagy beruházási munkákat az ERVA Nonprofit Zrt. végzi az Önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló, tervezett felújítási/beruházási előirányzatok alapján. Felek egyezően rögzítik, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. által végzendő egyes felújítási/beruházási munkálatokra a Felek - jelen Szerződésben rögzített kereteknek is megfelelő - külön szerződést kötnek.

6.5.2. A felújítási, beruházási célok meghatározására az Önkormányzat erre irányuló felhívására az ERVA Nonprofit Zrt. javaslatot készít, amely a várható költségeket is tartalmazza.

6.5.3. Az 6.5.1. pontban hivatkozott egyedi határozattal történő kijelölés esetén az ERVA Nonprofit Zrt. az egyes felújítási, beruházási feladatokat teljes körűen – a szükséges (köz)beszerzési eljárások előkészítését, lebonyolítását is magába foglalóan - látja el.

**6.6. Épületek bontásának bonyolítása**

6.6.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat által meghatározott – egyedi határozattal kijelölt – ingatlanokat érintő bontási munkálatokat – ideértve a szükséges engedélyezési eljárások lefolytatását is - az ERVA Nonprofit Zrt. végzi az Önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló előirányzat alapján.

Felek egyezően rögzítik, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. által végzendő bontási munkálatokra a Felek - jelen Szerződésben rögzített kereteknek is megfelelő - külön szerződést kötnek.

6.6.2. A 6.6.1. pontban hivatkozott egyedi határozattal történő kijelölés esetén az ERVA Nonprofit Zrt. az egyes bontási munkálatokat teljes körűen – a szükséges (köz)beszerzési eljárások előkészítését, lebonyolítását is magába foglalóan - látja el.

**VII. Fejezet**

**Az Önkormányzat ingatlanvagyonának üzemeltetése, karbantartása, veszély-elhárítási feladatok**

7.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. a jelen fejezetben foglalt rendelkezések szerint végzi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épületek – azaz ide nem értve a társasházakat (VIII. fejezet) -, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló épületekben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek **üzemeltetését, karbantartását, veszély-elhárítási munkálatait,** kivéve az Önkormányzat, illetve Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal és szervei, költségvetési intézményei által használt ingatlanokat. A fentiek szerinti feladatok csak a jogszabályokban meghatározott tulajdonosi, illetve bérbeadói kötelezettségek körére terjednek ki, figyelembe véve az adott ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés rendelkezéseit is.

A IV. fejezet tárgyát képező, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, állami köznevelési intézményt szolgáló ingatlanokra jelen fejezet hatálya nem terjed ki.

7.2. A jelen fejezetben meghatározott üzemeltetési, karbantartási, illetve veszély-elhárítási feladatokat az ERVA Nonprofit Zrt. a saját munkaszervezete (apparátusa) útján, illetve megbízottak/vállalkozók/közüzemi szolgáltatók bevonásával teljesíti.

7.2.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. 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. Az ERVA Nonprofit Zrt. feladata az épületek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása, a közszolgáltatások biztosítása és annak pénzügy lebonyolítása, és az épületek takarítása, lomtalanítása.

7.2.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. a **karbantartás** során köteles az Önkormányzatot mint tulajdonost/ bérbeadót terhelő, a helyiségek, lakások és a közös használatra szolgáló épületrészek, a központi berendezések állagának megóvása és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges – felújításnak nem minősülő - javítási munkákat elvégezni.

7.2.3. Az ERVA Nonprofit Zrt.-nek haladéktalanul el kell végeznie a **veszély-elhárítási** feladatokat, amennyiben életveszély, baleset- illetve fertőzésveszély áll fenn, továbbá ha az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő lakás vagy helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák merülnek föl. Felek egyezően rögzítik, hogy a hatósági kötelezések alapján az ERVA Nonprofit Zrt. által végzendő veszély-elhárítási munkálatokra a Szerződés VI. fejezetét alkalmazva külön szerződést kell kötni, kivéve a közvetlen baleset- és életveszély elhárítási munkálatokat, amelyet az ERVA Nonprofit Zrt. haladéktalanul köteles írásban jelezni az Önkormányzat képviselőjének (polgármester), akinek utasítása alapján haladéktalanul köteles megkezdeni a munkálatokat azzal, hogy a közvetlen baleset- és életveszély elhárítás érdekében soron kívüli elvégzendő veszély-elhárítási munkálatok költségeit az Önkormányzat megfizeti az ERVA Nonprofit Zrt. részére.

7.3. A jelen fejezet szerinti feladatok teljesítésével összefüggésben az ERVA Nonprofit Zrt.-nek az alábbi kötelezettségei állnak fenn.

7.3.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. köteles a karbantartási feladatok teljesítése körében ún. **gyorsszolgálatot** működtetni, vagy ilyen feladatokat ellátó társasággal vállalkozási 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 megkezdi a hiba elhárítását.

7.3.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. 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.

7.3.3. Az ERVA Nonprofit Zrt. köteles az épületek közös használatú részein és közös használatú helyiségeiben lévő dúcainak rendszeres ellenőrzését elvégezni, és az ezzel kapcsolatos javítási feladatokat ellátni.

7.4. Az ERVA Nonprofit Zrt. kezdeményezi a közüzemi szolgáltatókkal (víz, csatorna, elektromos energia, stb.) kötött szerződések rendszeres felülvizsgálatát és szükség esetén a módosítását, és gondoskodik a közüzemi díjveszteségek minimalizálásáról.

7.5. Az ERVA Nonprofit Zrt. 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 az ERVA Nonprofit Zrt. ügyfélfogadási ideje, telefonszáma, az ERVA Nonprofit Zrt. épülettel foglalkozó munkatársának, és a hibabejelentéseket fogadó szervnek (gyorsszolgálat) a címe és telefonszáma.

7.6. Az ERVA Nonprofit Zrt. a lakások és nem lakás céljára szolgáló 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.

7.7. Az ERVA Nonprofit Zrt. köteles a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőitől vagy a velük együtt lakó személyektől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelni, ha az ingatlanban esett kár ezen személyek - vagy valamelyikének - magatartása miatt következik be.

7.8. Az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult ellenőrizni a bérlemények állapotát, a szükség szerint 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.

7.9. Az épületeken harmadik személy által végzett engedélyköteles illetve nem engedélyköteles elhelyezési, építési, átalakítási- felújítási, korszerűsítési munkákhoz, valamint egyéb munkálatokhoz kérelemre – ha annak műszaki feltételei adottak - az Önkormányzat helyett ERVA Nonprofit Zrt. jogosult elvi nyilatkozatot kiadni a munkálatok jellegéről, kivitelezhetőségéről, valamint az Önkormányzat mint tulajdonos egyedi ügyben hozott határozata alapján az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult a végleges nyilatkozat kiadására.

7.10. Az ERVA Nonprofit Zrt. a karbantartási feladatai kapcsán azon épületek, ingatlanok esetében, ahol a karbantartási feladatokat felújítással lehet gazdaságosan kiváltani, műszaki felmérést végez a felújítás mértékéről, költségigényéről, és e körülményről tájékoztatja az Önkormányzatot. Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat egyedi döntése alapján az Önkormányzati költségvetésben e célra rendelkezésére álló fedezet terhére a felújítást elvégzi. Felek egyezően rögzítik, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. által végzendő karbantartást kiváltó felújítási munkálatok elvégzésére a Felek külön szerződést kötnek. Az egyedi határozattal történő kijelölés esetén az ERVA Nonprofit Zrt. a karbantartást kiváltó felújítási munkálatokat teljes körűen – a szükséges (köz)beszerzési eljárások előkészítését, lebonyolítását is magába foglalóan - látja el.

**7.11. Az Önkormányzati épületek költségvetése**

7.11.1. ERVA Nonprofit Zrt. köteles a jelen fejezet tárgyát képező épületekre vonatkozóan – a Bevételi és kiadási terv alapjául szolgáló javaslattal egyidejűleg - éves költségelőirányzatot készíteni a következő évben előre kalkulálhatóan felmerülő üzemeltetési díjakról, és karbantartási költségekről. Az épületek költség előirányzatait, és a tényleges ráfordításokat épületenként kell nyilvántartani és elszámolni.

**VIII. Fejezet**

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

8.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. a **karbantartás** során a társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (jelen fejezet vonatkozásában együttes említésük esetén a továbbiakban: egyéb önálló ingatlanok) állagmegóvása és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében elvégzi a – felújításnak nem minősülő - szükséges javításokat.

Az ERVA Nonprofit Zrt. a karbantartási munkákat saját munkaszervezete útján vagy vállalkozók bevonásával végzi.

8.2. A karbantartási feladatok csak a jogszabályokban illetve a vonatkozó bérleti szerződésben meghatározott tulajdonosi illetve bérbeadói kötelezettségek körére állnak fenn, ideértve különösen:

a)fűtés és melegvíz-szolgáltató berendezés, ideértve az egyéb önálló ingatlanokban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket,

b) az egyéb önálló ingatlanokban lévő víz- és csatornarendszer, kivéve a felszálló vezetékszakaszokat,   
c) az egyéb önálló ingatlanokban lévő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszerének javítása az egyéb önálló ingatlanokhoz tartozó villanyóráig.

8.3. Az ERVA Nonprofit Zrt. az egyéb önálló ingatlanok karbantartása kapcsán köteles az Önkormányzatnak kellő időben előre jelezni, ha a munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetésével végezhetők el.

8.4. Az ERVA Nonprofit Zrt. köteles az egyéb önálló ingatlanok bérlőitől az általuk vagy a velük együtt lakó személyek vagy a benntartózkodó egyéb személyek (kivétel: az Önkormányzat vagy az ERVA Nonprofit Zrt. alkalmazottja, megbízottja, vállalkozója) által okozott hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelni, ha a kár az említett személyek – vagy valamelyikük - magatartása miatt következik be. Az elvégzendő munkákhoz a bejutást a bérlő köteles biztosítani illetve kérésre a bérleti szerződést bemutatni.

**IX. Fejezet**

**Közüzemi szolgáltatások bonyolítása**

9.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. saját nevében megrendeli és bonyolítja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épületek, a IV. fejezet tárgyát képező, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, állami köznevelési intézményt szolgáló ingatlanok, valamint a VIII. fejezet szerinti társasházi üres, hasznosításon kívüli ingatlanok közüzemi szolgáltatásait (villamos energia, gázszolgáltatás, víz- és csatornahasználat, kéményseprés, kommunális hulladékszállítás) és megköti az épületek biztosítási szerződéseit.

9.2. Az V. fejezet tárgyát képező piacok nem tartoznak jelen fejezet hatálya alá.

**X. Fejezet**

**A vegyes és kizárólagos, önkormányzati tulajdonú, bealapított és megalakult társasházakban az önkormányzat tulajdoni hányadával összefüggő pénzügyi kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok**

10.1. A vegyes és kizárólagos önkormányzati tulajdonú, bealapított és megalakult társasházakban (továbbiakban társasházak) az önkormányzat tulajdoni hányadával összefüggő pénzügyi kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok:

* a társasházak közös költség elszámolásának felülvizsgálata, a szükséges egyeztetések lebonyolítása a közös képviselőkkel, valamint a polgármesteri hivatal érintett irodáival, a közös költség változások nyilvántartása, vezetése;
* adatszolgáltatás teljesítése a Polgármesteri Hivatal illetékes irodája részére az utalandó közös költségekről, valamint társasházi ügyekben az illetékes iroda, illetve igény szerint a Polgármesteri Hivatal más irodája részére;
* a társasházi közgyűlések jegyzőkönyveinek nyilvántartása, vizsgálata, különös tekintettel az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat terhelő költségeket megállapító határozatok figyelemmel kísérése, az ezzel kapcsolatos egyeztetések lebonyolítása, intézkedések előkészítése;
* közreműködik az önkormányzati tulajdonokat terhelő költségek ésszerű csökkentésében, e tárgyban javaslatok kidolgozása, intézkedések előkészítése;

társasházi közgyűléseken részt vevő önkormányzati képviselők információval történő ellátása, meghatalmazások kiadása az önkormányzat kijelölése alapján, a meghatalmazottak munkavégzésének igazolása, díjaik elszámolása;

* a feladatkörbe tartozó közös képviselői, tulajdonostársi beadványok megválaszolása, a személyesen megjelent ügyfelek fogadása, szakszerű tájékoztatása.

**XI. Fejezet**

**Önkormányzati ingatlan érték nyilvántartás**

11.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. végzi a Szerződés alapján általa üzemeltetett, működtetett önkormányzati ingatlanok **analitikus** **nyilvántartását**. A nyilvántartás vezetéséhez az Önkormányzat folyamatosan, de legalább havonta 1 alkalommal átadja a változásokról szóló dokumentumokat az ERVA Nonprofit Zrt.-nek, aki 30 napon belül az adatokat felvezeti a nyilvántartási rendszerében. Az adatok egyeztetését évente legalább 4 alkalommal a Felek elvégzik.

**XII. Fejezet**

**Általános ellenőrzési tevékenység**

12.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. ellátja az Önkormányzat üzleti vagyonát képező ingatlanok műszaki állapotának, állagának és rendeltetésszerű használatának ellenőrzését az alábbiak szerint:

- az ERVA Nonprofit Zrt. a folyamatos és szakszerű ellenőrzésének ellátására ellenőrzési tervet készít;

- saját munkaszervezete útján 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 vagyona szerződésszerű használatának/hasznosításának biztosítása érdekében.

**XIII. fejezet**

**Fizetési feltételek**

**13.1. Havidíjak**

13.1.1. Az ERVA Nonprofit Zrt.-t

* az általa értékesített lakások elidegenítésért (I. fejezet) **1.050.000.-Ft + ÁFA/hó,**
* az önkormányzati lakások bérbeadásával,egyéb hasznosításával, valamint az ezekkel összefüggő valamennyi feladattal (kivéve: lakások bérleti díjának beszedése; I. fejezet) kapcsolatos tevékenység ellátásáért **2.915.000.-Ft + ÁFA/hó,**
* a lakásokkal kapcsolatos bérleti díjak beszedéséért (I. fejezet) **2.313.000.-Ft + ÁFA/hó,**
* a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tevékenységért (II. fejezet) **1.252.000.-Ft + ÁFA/hó,**
* a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti/használati díjainak beszedésével, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának átruházásával kapcsolatos tevékenységéért (II. fejezet) **4.668.000.-Ft + ÁFA/hó,**
* a Garay piac üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek (5.1.1. pont) ellátásáért - a havonta beérkező bérleti díjak és közmű-szolgáltatási díjak figyelembe vételével - a piacüzemeltetésből származó **havi bevétel üzemeltetési költségekkel csökkentett összegének** **8%-a + ÁFA/hó**
* az Önkormányzat ingatlanvagyonának üzemeltetésére, karbantartására vonatkozó tevékenység (VII. fejezet) ellátásáért **3.320.000,- Ft + ÁFA/hó,**
* a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek karbantartása vonatkozó tevékenység (VIII. fejezet) ellátásáért **300.000,- Ft + ÁFA /hó**,
* a közüzemi szolgáltatások bonyolításával kapcsolatos tevékenység (IX. fejezet) ellátásáért **920.000,- Ft + ÁFA/hó,**
* a vegyes és kizárólagos, önkormányzati tulajdonú, bealapított és megalakult társasházakban az önkormányzat tulajdoni hányadával összefüggő pénzügyi kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok (X. fejezet) ellátásáért 1.967.000**,- Ft + ÁFA/hó,**
* az analitikus nyilvántartás vezetéséért (XI. fejezet) **300.000,- Ft + ÁFA/hó**

összegű megbízási díj illeti meg.

**13.2. Negyedéves díj**

13.2.1. Az ERVA Nonprofit Zrt.-t az általános ellenőrzési tevékenyéggel kapcsolatos feladatok (XII. fejezet) ellátásáért **negyedévente 1.000.000,- Ft + ÁFA** megbízási díj illeti meg.

13.2.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. a jelen pontban meghatározott megbízási díjról a negyedévet követő hónap 15. napjáig jogosult a számlát kiállítani és az Önkormányzat részére megküldeni.

**13.3. Éves díj**

13.3.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. a Klauzál Csarnok üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek (5.1.2. pont) ellátásáért éves megbízási díjra jogosult, amelynek mértéke **a tárgyévben befolyt nettó bérleti díjak Önkormányzat részére e tevékenység kapcsán továbbszámlázott nettó költségekkel csökkentett összegének 5% +ÁFA**.

13.3.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. a jelen pontban meghatározott megbízási díjról tárgyévet követő év január 15. napjáig jogosult a számlát kiállítani és az Önkormányzat részére megküldeni.

**13.4. Jutalékok**

13.4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bevételi és kiadási tervben adott feladatra kalkulált éves bevételt az adott feladat teljesítése alapján befolyt (tényleges) bevétel meghaladja, úgy az ERVA Nonprofit Zrt.-t

* az árverésen/pályázaton kívül elidegenítésre kerülő lakások (I. fejezet) esetén a **különbözet 10 %-a (tíz százaléka) + ÁFA,**
* lakások hasznosítása (I. fejezet) esetén a **különbözet 6 %-a (hat százaléka) + ÁFA,**
* árverésen/pályázaton kívül elidegenítésre kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (II. fejezet) esetén a **különbözet 8 %-a (nyolc százaléka) + ÁFA**,
* árverésen/pályázaton kívül bérbeadásra/hasznosításra kerülő nem lakás céljára szolgáló a nem lakás célú helyiségek (II. fejezet) esetén a **különbözet 10 %-a (tíz százaléka) + ÁFA**

összegű jutalék illeti meg, mely jutalékokról szóló számlákat az ERVA Nonprofit Zrt. a tárgyévet követő január 15. napjáig jogosult kiállítani, és az annak alapjául szolgáló összesítésekkel együtt az Önkormányzat részére 30 napos fizetési határidő mellett megküldeni.

13.4.2. A Felek megállapodnak továbbá, hogy az ERVA Nonprofit Zrt.-t

* árverés, pályázat útján elidegenített lakások (I. fejezet) után lakásonként a **befolyt nettó összeg 8 %-a + ÁFA,**
* az árverés/pályázat útján történő helyiség-elidegenítés (II. fejezet) esetén helyiségenként a **befolyt nettó összeg 8 %-a + ÁFA**,
* az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb ingatlanok elidegenítése (III. fejezet) esetén a **nettó vételár 5 %-a + ÁFA,**
* az árverés/pályázat útján történő helyiség-bérbeadás/hasznosítás esetén (II. fejezet) helyiségenként a helyiségre megkötött bérleti/hasznosítási szerződés szerinti **havi bérleti díj (ellenérték) ötszöröse + ÁFA,**
* az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb ingatlanok hasznosítása (III. fejezet) esetén **az egy havi nettó bérleti díj összege + ÁFA, de legfeljebb a befolyt nettó bérleti díj 5%-a+ÁFA**

összegű jutalék illeti meg, mely jutalékokról szóló számlákat az ERVA Nonprofit Zrt. a vételárnak/öt havi bérleti díjnak/ az első havi bérleti díjnak az Önkormányzat számláján történő jóváírását követően jogosult kiállítani és az annak alapjául szolgáló megállapodással együtt az Önkormányzat részére 30 napos fizetési határidő mellett megküldeni.

13.4.3. A Felek megállapodnak továbbá, hogy az ERVA Nonprofit Zrt.-t

* lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás (I. fejezet) létrejötte esetén lakásonként **80.000,-Ft + ÁFA,**
* nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékénél alacsonyabb ellenérték ellenében, vagy ingyenesen történő átruházása (II. fejezet) esetén ingatlanonként **50.000,-Ft + ÁFA**
* a helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás (II. fejezet) létrejötte esetén helyiségenként **80.000,-Ft** **+ ÁFA**,

összegű jutalék illeti meg, mely jutalékokról szóló számlákat az ERVA Nonprofit Zrt. a vonatkozó megállapodás aláírását/forgalmi értéktől alacsonyabb értéken történő elidegenítés esetén az ellenérték Önkormányzat számláján történő jóváírását követően jogosult kiállítani és az annak alapjául szolgáló megállapodással együtt az Önkormányzat részére 30 napos fizetési határidő mellett megküldeni.

**13.5. Jelen Szerződés alapján kötött külön szerződések alapján végzett tevékenységért járó díjazások**

13.5.1. A Felek a kéményekkel kapcsolatos és egyéb hatósági kötelezések végrehajtásának lebonyolítására (6.3. és 6.4. pont) külön szerződéseket kötnek, azonban már jelen Szerződésben megállapodnak arról, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. az igazolt költségeinek megtérítésén felül bonyolítói díjra nem jogosult.

13.5.2. A Felek az önkormányzati és nem önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érintő felújítás, beruházás, bontás lebonyolítására (6.5. és 6.6. pont) külön szerződéseket kötnek, azonban már jelen Szerződésben megállapodnak arról, hogy az ERVA Nonprofit Zrt.-t az igazolt költségeinek megtérítésén felül

* a felújítás, beruházás lebonyolításáért az Önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló keretösszeg terhére a nettó felújítási/beruházási költség **legfeljebb 5%-a + ÁFA**,
* a bontás lebonyolításáért ingatlanonként a nettó bontási költség **5%-a + ÁFA**

összegű megbízási díj illeti meg.

**13.6. Költségek továbbszámlázása**

13.6.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult a kifejezetten az állami köznevelési intézményt szolgáló ingatlanok hasznosítása során (IV. fejezet) a hasznosítással kapcsolatban felmerülő egyéb, igazolt, Önkormányzat által jóváhagyott költségeket továbbszámlázni az Önkormányzat felé.

13.6.2. A Garay-piac üzemeltetésével (V. fejezet, 5.1.1. pont) összefüggésben felmerült, igazolt, Önkormányzat által jóváhagyott költségeket és ráfordításokat az ERVA Nonprofit Zrt. továbbszámlázza az Önkormányzat felé.

13.6.3. A Klauzál Csarnok (V. fejezet, 5.1.2. pont) hasznosításon kívüli üzlethelyiségeinek (elárusítóhelyeinek), raktárainak a hasznosításon kívüli időszakra számított üzemeltetési költségeit az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult az Önkormányzat részére továbbszámlázni, az ennek alapjául szolgáló negyedévente készített kimutatás alapján.

13.6.4. Az Önkormányzat ingatlanvagyonának üzemeltetése, karbantartása (VII. fejezet) során felmerült, igazolt, Önkormányzat által jóváhagyott költségeket és ráfordításokat az ERVA Nonprofit Zrt. továbbszámlázza az Önkormányzat felé.

13.6.5. A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek karbantartása (VIII. fejezet) során ténylegesen felmerült, igazolt, Önkormányzat által jóváhagyott költségeket és ráfordításokat az ERVA Nonprofit Zrt. továbbszámlázza az Önkormányzat felé.

13.6.6. A közüzemi szolgáltatások bonyolítása (IX. fejezet) során felmerült, igazolt, Önkormányzat által jóváhagyott költségeket és ráfordításokat az ERVA Nonprofit Zrt. továbbszámlázza az Önkormányzat felé. A Felek rögzítik továbbá, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult az üres, hasznosításon kívüli önkormányzati ingatlanok közüzemi mérőóráinak díjait (ideértve a fogyasztáson kívüli egyéb díjakat is, pl.: rendszerhasználati díj, alapdíj stb.) az Önkormányzat részére továbbszámlázni.

13.6.7. Az ERVA Nonprofit Zrt. a Szerződésben meghatározott feladatok elvégzése során felmerült szakértői költségeit (értékbecslés díja, ügyvédi díj, közjegyzői díj, a saját munkavállalók által ellátott jogi tevékenység költsége), az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, egyéb eljárási költségeket, díjakat, valamint a pályázati eljárás során felmerült hirdetési és egyéb költségeit (pl.: terembérleti díj, őrzés-védés díja, költöztetés, lomtalanítás, raktárba helyezés költsége stb.) jogosult az Önkormányzatnak továbbszámlázni.

**13.7. Előlegek**

13.7.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. a jelen Szerződés I., II., III., és IV. fejezetben, a V. fejezet 5.1.1. pontjában, valamint X. fejezetében foglaltak maradéktalan ellátása érdekében **30.000.000,-Ft + ÁFA** összegű előlegre jogosult.

13.7.2. Az ERVA Nonprofit Zrt.-t a VII. fejezet szerinti üzemeltetési, karbantartási, veszély-elhárítási feladatok költségeinek fedezetére előlegként **8.515.000,-Ft, + ÁFA/hó** illeti meg.

13.7.3. Az ERVA Nonprofit Zrt.-t a IX. fejezet szerinti közüzemi szolgáltatások – a jelen Szerződés 4.4 pontja alapján ideértve a IV. fejezet hatálya alá tartozó ingatlanokra vonatkozó közüzemi szolgáltatásokat is - lebonyolítására vonatkozó feladatok költségeinek fedezetére előlegként **29.600.000.-Ft +ÁFA/hó** illeti meg.

13.7.4. Az ERVA Nonprofit Zrt. az előlegekről kibocsátott számla helyettesítő okmányt minden hónap 10. napjáig jogosult benyújtani az Önkormányzat felé.

13.7.5. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés alapján az ERVA Nonprofit Zrt.-t megillető előlegek összegével az ERVA Nonprofit Zrt. akként köteles minden tárgyhót követő hónap 15. napjáig elszámolni az Önkormányzat felé, hogy amennyiben az adott feladat ellátásához rendelt és folyósított előleg összege meghaladja az adott feladat ellátásával tárgyhónapban ténylegesen felmerült igazolt költségeket, úgy az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult a különbözet összegét az Önkormányzat 13.1. és 13.2. szerinti megbízási díjfizetési kötelezettségbe beszámítani.

**13.8. Egyéb pénzügyi rendelkezések**

13.8.1. Felek egyezően megállapodnak abban, hogy eltérő rendelkezés hiányában az ERVA Nonprofit Zrt. a Szerződés szerinti számlákat köteles havonta, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig a számviteli jogszabályoknak megfelelően kiállítani és megküldeni az Önkormányzat részére.

13.8.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. a Szerződés szerint az Önkormányzatot illető bevételeket köteles az Önkormányzat által az adott feladatra meghatározott alszámlára beszedni, amely alszámlák felett kizárólag az Önkormányzatnak van rendelkezési joga.

13.8.3.A Szerződés elválaszthatatlan részét képezi az 1. számú melléklet, mely az ERVA Nonprofit Zrt. által a Szerződés szerint elvégzendő egyes feladatokra vonatkozó, az Önkormányzat tárgyévi költségvetésében biztosított, Önkormányzat által fizetendő bruttó keretösszeget tartalmazza a Szerződés XIII. fejezetének megfelelő bontásban. A keretösszeg magában foglalja az ERVA Nonprofit Zrt. által közvetített szolgáltatásként továbbhárított költségeket, illetve az ERVA Nonprofit Zrt.-t illető, feladatellátásért járó díjakat. A Felek az 1. számú mellékletet a mindenkori költségvetési rendelet elfogadásával – és szükség esetén módosításával – egyidejűleg aktualizálják.

**XIV. Fejezet**

**Egyéb megállapodások**

14.1. Az ERVA Nonprofit Zrt. a Szerződés szerinti feladatainak ellátásáról – az 1. számú melléklet szerinti bontásban –, a feladatellátás során befolyt, Önkormányzatot illető bevételekről, felmerült, Önkormányzatot terhelő költségekről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás vezetése kiterjed a jelen Szerződés alapján megkötött külön szerződések alapján végzett feladatok ellátására is.

14.2. Az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat erre irányuló felhívására, a felhívás ERVA Nonprofit Zrt. részére történő megérkezésétől számított 3 munkanapon belül az általa vezetett nyilvántartásból egyedi adatot szolgáltat. A felek az adatszolgáltatás kérésekor és teljesítése során az elektronikus utat részesítik előnyben.

14.3. Az ERVA Nonprofit Zrt. negyedévente - április 15., július 15., október 15. és tárgyévet követő január 15. napjáig – írásbeli jelentést készít a Szerződés alapján ellátott feladatairól, az 1. számú melléklet szerinti bontásban. Az írásbeli jelentés kiterjed különösen az egyes vagyonelemekkel kapcsolatban elvégzett feladatokra, a feladatellátás során befolyt, Önkormányzatot illető bevételekre, a felmerült, Önkormányzatot terhelő költségekre.

14.4. A 14.3. pontban foglaltaktól eltérően az ERVA Nonprofit Zrt. a XI. fejezet szerinti ingatlan érték-nyilvántartási feladata körében a negyedévet követő hónap (április, július, október, tárgyévet követő január) 5. napjáig köteles – az Önkormányzat erre vonatkozó adatszolgáltatását követően - összesített és tételes kimutatásokat készíteni az Önkormányzat részére.

14.5. A 14.3. pontban foglaltaktól eltérően az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, állami köznevelési intézményt szolgáló ingatlanok tanórán kívüli hasznosításáról, a befolyó használati díjak összegéről, valamint a hasznosítással összefüggésben felmerülő egyéb, igazolt költségek jogcím szerinti összegéről köteles legalább félévente - július 15. napjáig, és tárgyévet követő január 15. napjáig – az Önkormányzatot írásban tájékoztatni.

14.6. A lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, bérbeadására/hasznosítására vonatkozó havi megbízási díjakat tartalmazó számlák alátámasztásaként az ERVA Nonprofit Zrt. a tárgyhót követő hónap 15. napjáig megküldi a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodája részére az alábbi kimutatásokat:

* lakások tárgyhavi elidegenítésére vonatkozó kimutatás,
* lakások bérbeadására, egyéb hasznosítására vonatkozó kimutatás,
* lakások bérleti díjának beszedésére vonatkozó kimutatás,
* nem lakás céljára szolgáló helyiségek tárgyhavi elidegenítésére vonatkozó kimutatás,
* nem lakás céljára szolgáló helyiségek tárgyhavi bérbeadására, egyéb hasznosítására vonatkozó kimutatás.

Ezen tájékoztatási kötelezettségének bármelyikének elmulasztása esetén, annak teljesítéséig az elmaradt tájékoztatással érintett megbízási díj kifizetését az Önkormányzat visszatarthatja.

14.7. Az ERVA Nonprofit Zrt. évente tájékoztatót terjeszt a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság elé, melyben szerepelteti az üres lakásállomány összetételét és számát, valamint a várhatóan megüresedő lakások számát, javaslatot tesz az üres és várhatóan megüresedő lakások hasznosításának irányelveire, a bérbeadási jogcímek szerinti bérbeadás keretszámaira, egyidejűleg beszámol az előző időszak lakásgazdálkodásáról.

14.8. Az ERVA Nonprofit Zrt. eleget tesz az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény szerinti közzétételi és közérdekű adatigényléssel kapcsolatos, valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény szerinti közzétételi kötelezettségének.

14.9. A Szerződés szerinti megbízásokkal kapcsolatosan felmerülő jogügyletek esetében az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult az Önkormányzat nevében és képviseletében eljárni. Az Önkormányzat mint tulajdonos/bérbeadó nevében tett jognyilatkozatokban az ERVA Nonprofit Zrt. felhívja a figyelmet arra, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat képviselőjeként jár el, továbbá, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. által kiadott engedély, hozzájárulás, megállapodás a hatósági engedélyeket nem pótolja. Az ERVA Nonprofit Zrt. az általa lebonyolított eljárás és döntési javaslat előterjesztése során köteles megtartani az Önkormányzat vonatkozó rendeleteit.

14.10. Felek vállalják, hogy a megbízás teljesítése során mindenben együttműködnek, a Szerződés teljesítéséhez szükséges okmányokat és minden szükséges információt és adatot haladéktalanul átadnak egymásnak. Az Önkormányzat hozzájárul, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. a rábízott ügyek ellátása során közreműködőt, teljesítési segédet vegyen igénybe, ha ezt a feladat ellátása vagy az Önkormányzat károsodástól való megóvása szükségessé teszi.

14.11. Felek vállalják, hogy bizalmasan kezelnek és harmadik személy részére nem szolgáltatnak ki olyan adatot, technikai információt és kereskedelmi titkot, amely a Szerződés során tudomásukra jutott.

14.12. Felek rögzítik, hogy a Szerződés teljesítésével kapcsolatban a kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Önkormányzat részéről:

* általános jelleggel: a feladatellátásért felelős alpolgármester
* szakmai kérdésekben: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájának irodavezetője, aki a teljesítésigazolások kiadására is jogosult
* pénzügyi elszámolási kérdésekben: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Irodájának irodavezetője

ERVA Nonprofit Zrt. részéről:

* általános jelleggel: az ERVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
* pénzügyi elszámolási kérdésekben: az ERVA Nonprofit Zrt. a gazdasági vezetője
* műszaki kérdésekben: az ERVA Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának vezetője.

**XV. Fejezet**

**Záró rendelkezések**

15.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen megbízási szerződés 2015. május 1. napjától hatályos és **határozatlan** időre szól.

15.2. A Felek megállapodnak továbbá, hogy közöttük az önkormányzati ingatlanvagyon működtetése, üzemeltetése tárgyában létrejött, 2010. április 1. napjától hatályos - többször módosított - Megbízási szerződés a jelen Szerződés hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti, az abban foglalt elszámolási határidők tekintetében a Felek a 15.3. pont szerint rendelkeznek.

15.3. A Felek megállapodnak továbbá, hogy közöttük az önkormányzati ingatlanvagyon működtetése, üzemeltetése tárgyában létrejött, 2010. április 1. napjától hatályos - többször módosított - Megbízási szerződés alapján, figyelembe véve a Képviselő-testület 109/2015. (III.25.) számú határozatát, az alábbiak szerint számolnak el egymás között:

15.3.1. Az Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a feladatellátásra január, február, március, április hónapra biztosított előlegek elszámolását követően, amennyiben **maradvány képződött, azt az ERVA Nonprofit Zrt. 2015. június 30-ig az Önkormányzat részére visszafizeti**.

15.3.2. Amennyiben a Felek közötti első negyedévre vonatkozó elszámolás során az Önkormányzat által biztosított előleg fedezetén felül történt feladatellátás, azaz **a 2015. január 1 – 2015. április 30. közötti időszakra benyújtott és elfogadott számlák összege meghaladja az elszámolást biztosító előleget, úgy annak elszámolása a 2015. május 1-jétől hatályban lévő szerződés pénzügyi keretének terhére történik meg**.

15.4. Az ERVA Nonprofit Zrt. vállalja, hogy a Szerződésben foglalt feladatok teljesítése során úgy jár el, ahogy azt a vonatkozó jogszabályok - különös tekintettel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényre, a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvényre, továbbá a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvényre -, valamint az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szerveinek rendelkezései előírják.

15.5. Az ERVA Nonprofit Zrt. a Szerződés teljesítése során köteles a rá irányadó jogszabályok, szabályzatok szerinti beszerzési illetve közbeszerzési eljárást lefolytatni.

15.6. Az ERVA Nonprofit Zrt. a szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegéséből vagy elmulasztásából származó károkért a polgári jog általános szabályai szerint felel.

Felek kijelentik, hogy a Szerződés rendelkezéseinek, feltételrendszerének közös kialakítása útján, szövegezésének gondos áttanulmányozását és közös értelmezését követően mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az arra felhatalmazott képviselőik útján helybenhagyólag írják alá.

**Az Önkormányzat képviseletében: Az ERVA Nonprofit Zrt. képviseletében:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Budapest Főváros VII. Kerület ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Nonprofit

Erzsébetváros Önkormányzata Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Vattamány Zsolt polgármester dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Budapest, 2015. …… (hónap) …. napján Budapest, 2015. …… (hónap) …. napján

Ellenjegyzi:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dr. Gotthard Gábor, jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Fitosné Z. Zsuzsanna

Pénzügyi Iroda vezetője